



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

공학석사 학위논문

서울시 중구 인쇄산업지역의 도시조직 분석을
통한 도시 변화 양상과 특성에 관한 연구

A Study on the Aspects of Changes and Characteristics
in Printing Industrial Area in Jung-gu, Seoul
Through an Analysis of the Urban Tissue

2019년 8월

서울대학교 대학원

건축학과

최 석 희

서울시 중구 인쇄산업지역의 도시조직 분석을 통한 도시 변화 양상과 특성에 관한 연구

A Study on the Aspects of Changes and Characteristics
in Printing Industrial Area in Jung-gu, Seoul
Through an Analysis of the Urban Tissue

지도교수 김 승 회

이 논문을 공학석사 학위논문으로 제출함
2019년 8월

서울대학교 대학원
건축학과
최 석 희

최석희의 공학석사 학위논문을 인준함
2019년 8월

위 원 장 _____ (인)

부 위 원 장 _____ (인)

위 원 _____ (인)

국문초록

서울시 중구 인쇄산업지역의 도시조직 분석을 통한 도시 변화 양상과 특성에 관한 연구

서울대학교 대학원 건축학과 최 석 희
지도교수 김 승 회

도시는 오랜 시간에 걸쳐 사용하는 사람들에 의해 진화한다. 서울시 중구의 도심부에 위치한 인쇄골목은 전국 최대의 인쇄업 밀집 지역이면서 과거의 도시조직을 현재까지 유지해오고 있는 지역 중 하나이다. 1900년대 초반 시작된 인쇄업은 을지로 전역에 넓게 분포해 있었고 영화관과 극장이 위치함에 따라 포스터나 전단지를 찍어내는 기능을 하며 성장해 왔으며 1954년 장교동 재개발로 인해 밀려난 인쇄업체들이 현재의 위치로 모여들게 되었고 좁은 필지에 소규모 업체들이 빼곡하게 들어서 지금의 집적구조 이루게 되었다. 용도지역제와 함께 대형인쇄업체는 도시 외곽지역의 공업지역, 준공업지역으로 이전하게 되었지만 소규모의 영세 산업체들은 도심부에 남아 생산기능을 유지하고 있다. 도심부의 산업구조가 변화함에 따라 극장, 광고업체, 금융기관, 행정기관들의 업무를 서비스하며 도심부의 핵심적인 인프라스트럭처로 자리 잡게 되었다.

도시는 관주도의 재정비에 의해 단시간에 재정의 되기도 한다. 세운상가군과 세운상과 주변지역을 대상으로 하는 ‘세운상가 재개발’은 70년대 처음 논의되기 시작했고 이후 30년 이상 이렇다 할 사업이 진행되지 않고 도시는 노후, 낙후되었다. 때문에 현재까지

과거로부터 전해 내려오는 물리적 환경을 유지해 오고 있다. 2009년 수립된 ‘세운재정비촉진지구’는 낙후된 세운상가와 주변 지역의 도심기능 회복을 꾀했다. 그 이후 도심개발·정비 사업에 대한 패러다임 변화, 문화재청 문화재 심의에 따라 달라진 여건을 반영하여 `13.7 변경안이 발표되었다. 본 연구에서 대상으로 하는 중구 인쇄산업지역의 대부분은 ‘세운재정비촉진지구’로 지정되어 있고 ‘소규모 개발’이 계획되어 있다. ‘소규모 개발계획’은 도시 기반이 비교적 양호하며 산업 활동이 활발히 일어난 곳에 지정되어 전면철거를 지양하고 소규모의 점진적인 개발을 계획하는 것이다. 도시 재정비는 삶을 영위하는 물리적 환경을 건드리는 것이므로 기존 거주자들의 생업과 밀접한 관련을 가지고 있기 때문에 무엇보다 신중해야 하며 면밀한 조사가 이루어져야 한다.

본 연구에서는 각기 다른 물리적 변화양상을 가지고 있는 두 지역을 구분하여 도시조직을 비교함으로써 도시의 물리적 변화가 산업 생태와 상권에 어떠한 영향을 주고받는지에 관해 알아본다. 그에 대한 연구를 통해 새롭게 재정비될 지역을 대상으로 한 계획의 올바른 방향성을 도출하고자 한다.

앞으로 인쇄골목에 진행될 도시재정비는 오랜 시간 동안 만들어진 도시조직을 단시간에 새롭게 정의하는 것이다. 과거의 도시조직의 생선 과정과 산업 환경의 관계를 충분히 분석하고 이해해야만 재정비 과정에서 벌어질 불가피한 산업생태계의 파괴를 최소화할 수 있다. 본 연구는 변화의 바람에 직면해 있는 중구의 인쇄 집적 지역의 도시조직의 요소인 가로, 필지, 건물, 용도를 분석하여 현재의 산업체계를 형성하게 된 기반이 무엇인지 알아보고 올바른 재정비의 방향을 제안해본다.

주요어 : 중구, 도시 조직, 인쇄 산업, 집적, 재개발, 산업생태계
학 번 : 2017-25954

목 차

국문초록

목 차

표 목 차

그림목차

1. 서 론	2
1.1. 연구의 배경과 목적	2
1.2. 연구의 대상 및 방법	3
1.3. 국내 연구 동향	7
1.4. 연구 흐름도	9
2. 이론적 고찰	12
2.1. 도시조직의 이해	12
2.2. 중구 인쇄업의 입지와 집적의 배경	15
2.2.1. 산업적 요인	16
2.2.2. 지리적 요인	17
2.2.3. 제도적 요인	17
2.3. 인쇄업 관련 도시 계획 현황	20
2.3.1. 2030 서울도시기본계획	20
2.3.2. 역사도심 기본계획	21
2.3.3. 세운재정비촉진지구 계획안	22
3. 중구 인쇄산업지역의 도시조직 분석	26
3.1. 대상지 현황	26
3.2. 가로	26
3.2.1. 가로체계의 변천	27
3.2.2. 가로 폭 분석	30
3.2.3. 가로 변 계획요소	33
3.3. 필지	35

3.3.1. 필지의 변천	35
3.3.2. 필지 분석	36
3.4. 건축물	39
3.4.1. 건축물 현황	39
3.4.2. 건축물 분석	42
3.5. 프로그램	44
3.5.1. 프로그램 현황	44
3.5.2. 상권분석	45
3.6. 종합	50
 4. 대상지 도시조직의 변화양상과 특성	54
4.1. Zoning을 유도하는 격자형 가로체계	56
4.2. 대상지 내 건축물 유형의 변화의 특성	59
4.2.1. 프로그램의 복합화를 이끄는 근린상가형 건축물	59
4.2.2. 중심업무지구의 연장선 상의 대형 오피스	60
4.2.3. 도심부의 관광산업에 대한 역할	63
4.2.4. 주거용도의 혼합	65
4.3. 자생적 변화의 움직임	66
4.4. 소결	67
4.4.1. 도시의 변화 양상과 특성	67
4.4.2. 계획안 분석 및 제언	69
4.4.3. 단계별 전략	72
 5. 결론	76
 참고문헌	79
 Abstract	81

표 목차

<표 1> 중구의 인쇄업체 현황	3
<표 2> 중구의 인쇄산업 관련 선행연구	8
<표 3> 도시조직 관련 이론	13
<표 4> 용도지역제의 공장용도 제한 기준	18
<표 5> 필지와 면하는 가로 길이의 합	32
<표 6> 필지별 면적 현황	36
<표 7> 여러 필지를 점유하고 있는 건축물 현황	38
<표 8> 건축물의 사용승인 연도	40
<표 9> 건축물의 층수	42
<표 10> 대상지 건축물 1층의 프로그램	45
<표 11> 비교 분석 종합	51
<표 12> 재정비된 가로별 접도 건축물의 프로그램	57
<표 13> 대상지 내 대형 오피스 건축유형 현황	61

그림 목차

<그림 1> 중구 인쇄관련업체 분포 현황.....	4
<그림 2> 비교 분석의 범위	5
<그림 3> 연구 흐름도	9
<그림 4> 중구 인쇄산업 입지의 요인.....	19
<그림 5> 세운재정비촉진지구 6-1, 6-2 구역 획지결정도.....	24
<그림 6> 가로 체계의 변천	28
<그림 7> 전후복구사업에 의한 도시조직변화	29
<그림 8> 내부 가로의 유형.....	31
<그림 9> 내부 가로 폭 현황.....	31
<그림 10> 골목에 설치된 캐노피와 아케이드.....	34
<그림 11> 여러 필지를 점유하고 있는 건축물.....	37
<그림 12> 대상지 건축물의 사용승인 연도.....	40
<그림 13> 대상지 건축물의 층수.....	41
<그림 14> 합벽건축물 평면	43
<그림 15> 대상지 건축물의 1층 프로그램.....	44
<그림 16> 마른내로 2길	46
<그림 17> 마른내로 2길에 형성된 먹거리 골목.....	46
<그림 18> 마른내로 2길 상권의 형성 배경	47
<그림 19> 마른내로 6길	48
<그림 20> 마른내로 6길에 형성된 시장.....	48
<그림 21> 충무로 2길	49
<그림 22> 충무로 2길에 형성된 상권	49
<그림 23> 도시조직 재정비 다이어그램	54
<그림 24> 정비된 구역의 가로체계.....	55
<그림 25> 재정비된 가로와 접한 건물의 프로그램	56

<그림 26> 가로로 연장된 조업공간	58
<그림 27> 가로유형특성 다이어그램	58
<그림 28> 대상지 내 근린생활시설 유형의 건축물	60
<그림 29> 남산스퀘어	61
<그림 30> 대상지 내 대형오피스 현황	61
<그림 31> 마른내로 변의 대형 오피스 건축물	62
<그림 32> 퇴계로 변의 대형 오피스 건축물	62
<그림 33> 충무로 변의 아시아미디어타워	63
<그림 34> 대상지 내 호텔 및 숙박시설 현황	64
<그림 35> 대상지 내 오피스텔 현황	65
<그림 36> 대상지 내 오피스텔 사진	65
<그림 37> 인쇄업체 사이에 입주한 와인바	66
<그림 38> 간판 없이 운영되는 카페	66
<그림 39> 재정비에 의한 필지 접도 길이의 변화	69

1. 서 론

1. 서 론

1.1. 연구의 배경과 목적

인쇄산업은 단순히 종이에 문자나 그림을 찍어낸다는 점에서 산업 자체의 의미를 지닐 뿐 아니라 정보와 문화를 대중에게 확산한다는 점에서 사회문화적 의의를 갖는다. 중구의 인쇄골목은 1984년 을지로 재개발사업으로 장교동에 있었던 인쇄업체들이 이전하면서 형성되기 시작했다. 인쇄업체를 비롯하여 기획사, 지업사, 후가공업체 등의 인쇄관련업체들이 골목골목 밀집해 집적구조를 이루고 있는 서울 최대의 도심부 인쇄산업 집적지역이다.

1970년대에 세운상가와 세운상가 주변부를 둘러싸고 시작된 재개발의 바람은 개발제한으로 이어져 오랜 기간 개발되지 않고 무산되어 지역을 포함한 세운상가 주변 일대의 도시 환경을 낙후 시키는 결과를 초래했다. 동시에 과거의 도시조직이 현재까지 그대로 유지될 수 있게 했는데, 이는 자연발생적인 도시조직의 특징적인 환경과 그 안에서 적응하며 성장해온 도심부 제조업의 입지환경의 관계를 드러내고 있기 때문에 의미가 있다. 도심개발과 정비 사업에 대한 패러다임 변화와 사회적 인식이 보존의 양상으로 전환되면서 2013년 7월 해당지역은 ‘세운재정비촉진지구’로 변경되었다. 그와 함께 인쇄업체들이 밀집해있는 세운재정비촉진지구 6-1, 6-2 지역은 ‘소규모 재정비 구역’으로 분류되어 사업계획 수립이 추진되고 있다.

도시재정비는 오랜 시간 동안 형성된 도시조직을 단시간 안에 새롭게 정의하는 것이다. 도시조직은 산업생태계를 담고 있는 물리적 기반이기 때문에 기존의 도시조직을 면밀히 분석하여야만 재정비 과정에서 벌어질 불가피한 산업 생태계의 파괴를 최소화 할 수 있다. 본 연구는 개발을 통한 변화의 바람에 직면해 있는 중구 인쇄산업 지역의 도시조직을 구성하고 있는 요소인 가로, 필지, 건물, 프로그램을 분석하여 현재의 산업체계를 형성하게 된 물리적 기반이 무엇인지, 물리적 환경과 산업이 어떠한 관계를 가지는지 알아보고 이를 바탕으로 도심부의 핵심 기반산업인 인쇄업이 집적해있는 중구 인쇄산업지역의 소규모 재정비의 올바른 사업계획 수립하기 위한 기초자료를 마련하는 것을 목표로 한다.

1.2. 연구의 대상 및 방법

서울시의 인쇄업체 7,914개 중 67%에 달하는 5,266개의 사업체가 중구에 포함되어 있는 만큼 중구의 인쇄산업지역은 서울시 인쇄업의 중심지이다.¹⁾ <표 1>의 ‘중구의 인쇄업체 현황’의 중구의 인쇄관련업체의 서울시 비중을 통해 중구 인쇄산업지역이 서울시 인쇄산업의 대표이며 인쇄업종사자들이 집중되어 있는 곳임을 확인 할 수 있다.

<표 1> 중구의 인쇄업체 현황

구분	서울시		중구		중구의 서울시비중(%)	
	사업체	종사자	사업체	종사자	사업체	종사자
합계	7,914	29,285	5,266	16,754	66.5	57.2
인쇄업	6,284	23,334	4,263	13,899	67.8	59.6
인쇄관련업	1,563	5,770	996	2,836	63.7	49.2
기록매체복제업 ²⁾	67	181	7	19	10.4	10.5

1) <http://data.seoul.go.kr>, 2019.03.28

중구의 인쇄산업은 취급하는 품목과 업체 규모에 따라 특정지역으로 군집하여 분포하는 양상을 보인다. <그림 1>에 나타난 방산시장을 중심으로 패키지, 박스, 비닐재료 등의 인쇄업과 관련한 원부자재들을 취급하는 도매 상가들이 모여 있다. 세운상가 군 중 삼풍상가-PJ호텔-신성상가-진양상가의 양쪽으로는 5인 이하의 영세한 인쇄업체들과 후가공³⁾ 업체들이 집적해 흔히 일컫는 ‘인쇄골목’을 이루고 있다. 또 퇴계로 이남의 필동 1가, 필동 2가 전역에는 5인 이상의 대형 인쇄업체와 기획, 편집, 디자인을 하는 기획사가 분포되어 있다.



<그림 1> 중구 인쇄관련업체 분포 현황

- 2) 음반 및 기타 오디오물, 비디오물, 소프트웨어 및 컴퓨터테이프의 원판을 복사하여 이들의 복제품을 생산하는 활동이다.
- 3) 인쇄 후 공정으로 인쇄된 종이를 한번 더 가공하는 단계이며, 코팅, 형압, 도무늬, 접지, 재단, 제본 등의 과정이 속한다.

본 연구에서 분석의 대상이 되는 지역은 <그림 2>⁴⁾에 나타난 것처럼 블록 전체에 인쇄업체의 밀집도가 뚜렷하게 나타나는 구역으로 세운상가(삼풍호텔-PJ호텔-신성상가-진양상가)의 서측에 위치한다. 북쪽으로는 을지로, 남쪽으로는 퇴계로, 서쪽으로는 수표로를 경계로 하는 구역이다. 필지의 면적이 196,830㎡에 달하는 이 대상지는 약 700여 개의 인쇄관련업체들이 집적해 거대한 산업네트워크를 만들어내고 있다.⁵⁾



<그림 2> 비교 분석의 범위

4) 서울역사박물관이 2015년 전수 조사한 내용을 바탕으로 연구자가 2019년 3월 변화된 부분을 반영하여 작성했다.

서울역사박물관, 인현동 세상을 찍어내는 인쇄골목, 2015, p.168, 재작성

5) 최동혁, 서울 도심 인쇄산업지역 가로변 건축물의 계획요소에 관한 연구, 서울도시연구 제 9권, 2008, p.43

남북을 가로지르는 충무로를 기준으로 대상지 중 동, 서의 두 구역으로 나눌 수 있는데 충무로 사이에 두고 면해있는 이 두 구역의 인쇄업체는 집적의 규모와 건물의 크기, 또는 가로 등이 다소 상이한 패턴을 형성하고 있다. 본 연구에서는 서로 다른 변화의 양상을 기준으로 대상지를 ‘A구역’과 ‘B구역’으로 구분하여 비교 분석을 통해 시사점을 도출하고자 한다. 또 선행연구의 고찰로 국내 연구의 동향을 살펴며 본 연구의 차별성을 밝힌다.

본 연구의 2장에서는 도시조직 관련 이론의 이해를 통해 대상지를 분석하는 틀을 설정한다. 그리고 중구 인쇄산업지역의 역사와 도심부 인쇄업 집적지역의 입지와 집적구조 유지의 요인을 산업, 경제지리, 제도의 관점에서 정리한다. 또 대상지와 도심부 제조업 관련 계획을 살펴봄으로써 대상지를 제도적 관점에서 이해하며, 앞으로 진행될 세운재정비촉진계획의 계획안을 분석한다.

3장에서는 대상지의 도시조직의 요소에 해당하는 가로, 필지, 건축물에 대해 물리적 변천과 현황에 대해 살펴보고 특징을 분석한다. 동시에 A구역과 B구역의 도시조직을 비교해 봄으로써 도시조직과 산업생태계간의 상관관계를 도출하고 이를 통해 인쇄산업 네트워크를 유지하는 물리적 기반이 무엇인지 알아본다.

4장에서는 A구역을 분석의 대상으로 하여 1954년의 ‘전후복구사업’과 1962년 ‘토지구획정리사업’이 이루어진 도시조직을 중심으로 변화한 구역 전반의 산업 환경에 대해 분석한다. 이를 통해 대상지 도시조직의 변화 양상과 특성을 정리해보고 도출된 내용을 바탕으로 앞으로 진행될 재정비의 방향성을 제시하고자 한다.

1.3. 국내 연구 동향

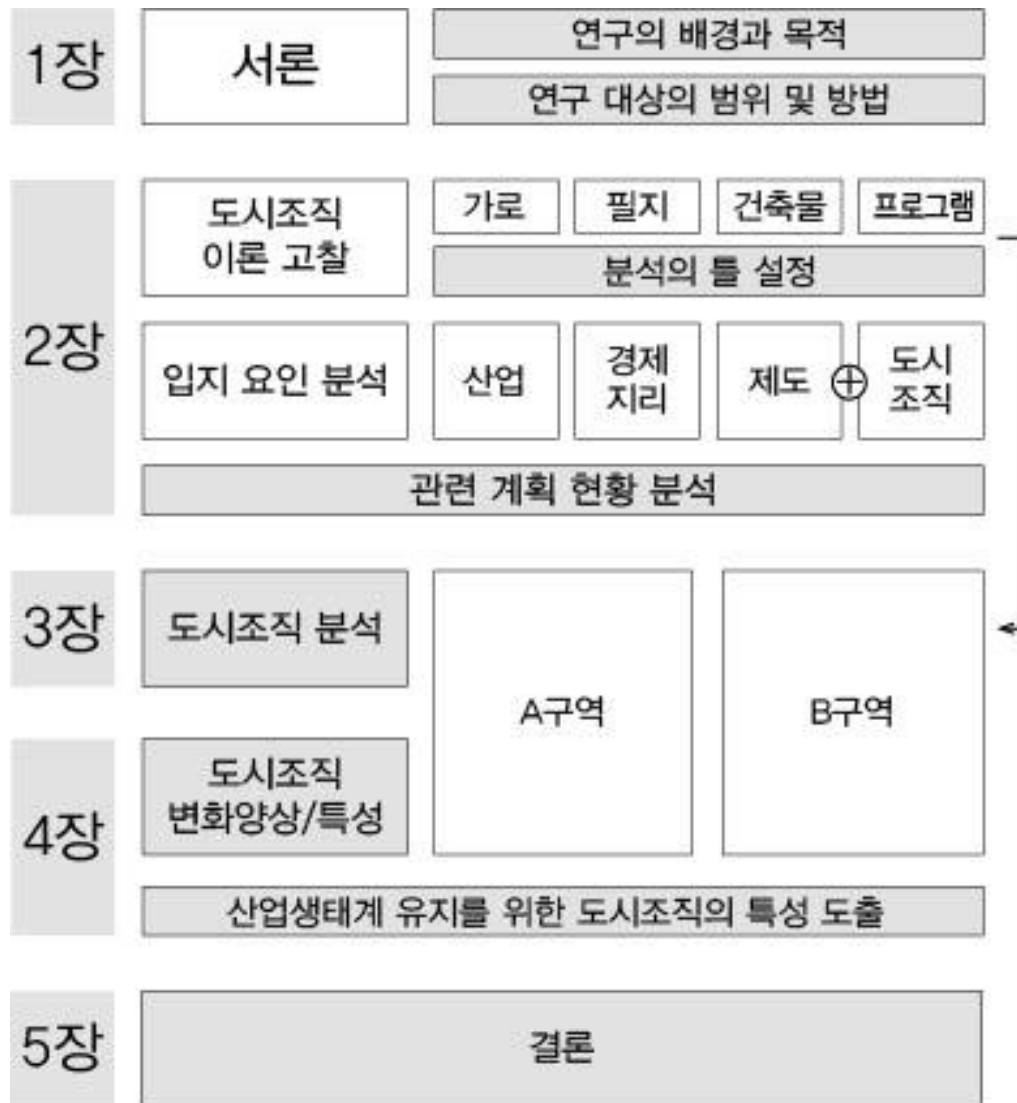
<표 2>에 요약된 바와 같이 1990년대 초반부터 세운상가와 서울시 중구의 제조업의 집적 구조와 입지에 관련한 다수의 연구가 진행되었다. 2000년대 이후의 연구는 공통적으로 세운상가와 제조업 지역에 대한 보존의 패러다임에서 산업지역의 산업생태계를 기록하는데 중점을 두었다. <표 2>의 연구는 공통적으로 도심에 밀집해 있는 제조업 및 인쇄산업의 입지 요인에 대한 분석을 포함하고 있었다. 김난주(1993)는 인쇄업체의 지리적 집적 현상의 원인을 산업의 특성에 중점을 두어 분석했고, 동시에 경제 지리의 측면에서 인쇄업체들의 도심부 입지현상을 바라보고 연구했다. 위 연구는 국내의 인쇄 집적 지역의 지리적 집중현상을 세운재정비촉진계획이 수립되기 전인 1990년대 초반에 분석하여 산업적 특징을 정리함으로써 후속 관련 연구들이 진행되는데 그 기초를 다졌다는 데 의의가 있다. 최동혁(2008)은 중구의 인쇄업체와 가로의 연결방식을 인쇄 공정에 따라 분석했다. 최동혁은 2018년, 그의 후속 연구에서도 도심부 인쇄산업의 활성화를 위한 건축계획으로서 입체가로를 제안했다. 김봉렬(2013)은 중구의 인쇄관련업체들이 집적해있는 지역의 특성과 인쇄제조업의 기술적·문화적 가치를 공정별로 분석했다. 동시에 진행된 종사자들을 대상으로 한 인터뷰를 통해 인쇄산업지역의 생활세계를 심도 있게 이해했다. 심한별(2013)은 제도적 환경의 측면에서 도심부 소규모 제조업의 입지와 생산 활동이 지속되어온 요인을 도출 했다. 신동윤 외 8명(2015)은 현재 인쇄업의 분포 현황에 대해 인쇄업의 산업적 특징, 역사, 입지변화의 시대적 요인에 대해 조사했다.

본 연구는 현재의 중구 인쇄 집적 지역을 형성하게 한 요인들을 도시조직을 구성하는 요소에 주목하여 분석한다는 점에서 선행 연구들과 차별성을 가지며 대상지 내 산업생태계와 도시조직의 관계를 연구함으로써 추후 도시 재정비 사업의 올바른 방향성을 모색하는데 의의가 있다.

<표 2> 중구의 인쇄산업 관련 선행연구

연구자 (년도)	연구제목	연구내용
김난주 (1993)	소규모 인쇄업체의 지리적 집중에 관한 연구 - 서울시 중구지역을 사례로	인쇄업체의 집적 현상의 원인을 산업의 특성에 근거하여 분석
최동혁 (2008)	서울 도심 인쇄산업지역 가로변 건축물의 계획요소에 관한 연구	인쇄 공정분석을 기반으로 인쇄산업지역의 가로공간과 건축물의 연결방식 연구
김봉렬 (2013)	을지로 인쇄 제조업 집적의 구조와 생활세계 연구	중구 인쇄 제조업 집적의 지역별 특성과 인쇄 제조업의 공정별 기술·문화적 가치와 생활세계 조사
심한별 (2013)	서울 도심부 도시형태 및 생산 활동의 변화에 대한 제도 주의적 해석	서울 도심부에서 소규모 제조업 사업체의 생산 활동이 지속되어 온 과정과 정책의 역할을 도심부의 도시형태 변화를 고려하여 분석
신동윤 외 8명 (2015)	인쇄업의 입지변화 - 중구을지로를 중심으로	인쇄업의 특징, 역사, 입지변화를 통해 현재 인쇄업의 분포 현황에 대해 분석
최동혁 (2018)	도심산업시설 활성화를 위한 건축계획에 관한 연구 - 네트워크 개념이 적용된 충무로 인쇄산업시설 계획안	충무로 인쇄산업지역 산업구조를 입체가로 네트워크로 치환, 도시 공간계획에 적용

1.4. 연구 흐름도



<그림 3> 연구 흐름도

2. 이론적 고찰

2. 이론적 고찰

2.1. 도시조직의 이해

도시조직은 도시의 구조를 형성하는 기본단위이다. 이 기본단위의 변화가 축적되면 도시의 형태의 변화를 가지고 온다. 따라서 가로, 필지, 건축물과 같은 도시조직의 요소를 분석하는 것은 도시의 과거와 현재와 미래를 연결 지어 규정하는데 있어 유의미하다. 자연 발생적 산업지역에서 도시조직을 분석하는 것은 산업생태계의 유지를 위한 공간적 대책마련에 있어 단서가 될 수 있다.

도시조직을 다룬 이론적 접근은 크게 3가지로 분류할 수 있다. 첫 번째, 무라토리와 카니지아가 이끌었던 이탈리아계 건축학과로 도시조직을 유기체적인 단위의 집합체로 보았고 그것을 건축유형과 도시조직 두 가지 차원으로 나누어 연구했다. 여기서 그들이 분류한 도시조직의 요소에는 건물과 필지, 가구형태, 길 그리고 오픈스페이스가 있다. 두 번째는 코퍼(W. Cooper)의 ‘장(field)’개념으로 공간과 건물을 중심으로 도시조직을 연구했다. 그는 건물_figure과 빈 공간_void 으로 도시를 구분했으며 Figure And Ground를 분석의 틀로 사용했다. 세 번째는 독일계 콘젠(M.R.G. Conzen)의 ‘평면 단위’ 개념을 주장했는데 도시조직을 유형화 하여 도시에 대해 형태론적으로 설명한 방법이다. 도로, 가구, 필지, 필지유형, 필지 열, 건물평면과 같은 요소들이 이루고 있는 상관관계에 의해 동질성을 갖는 지역을 구분한다.⁶⁾

6) 양승우, 조선후기 서울의 도시조직 유형 연구, 서울대학교 박사논문, 1994, pp.16-21

<표 3> 도시조직 관련 이론

구분	분석 내용
무라토리 학파	도시형성의 기본적인 법칙과 그 시작이 되는 부분을 찾기 위해, 건물과 건물에 부속된 공간을 최소분석단위로 도시평면(지상층 평면도), 건물의 평면도, 입면도 분석
코퍼	건물(Solid)과 공간(Void)로 도시를 구분하였고 'Figure and Ground'라는 분석의 도구를 고안하여 도시를 연구
콘젠	도시의 변화과정에 역점을 두어 필지를 최소분석단위로 도시평면을 분석

세 학파는 공통적으로 도시조직은 도시 형태를 구성하는 요소이며, 도시조직은 가로, 필지, 건축물과 그것들의 관계, 그리고 프로그램과의 영향관계를 통해 형성, 변화하는 것으로 보았다.

콘젠(Conzen)의 ‘과정론적 분석’ 방법은 도시평면을 이용한 것으로 가로, 필지, 건축과 건물들의 배열로 구성된 도시평면(town plan)을 통해 도시를 분석한 것이다. 그는 도시형태의 구성요소를 도시평면도, 건물조직, 토지이용으로 분류 하였다. 그리고 도시 형태 분석에서 가장 주요한 요소인 도시평면도를 도로와 도로체계의 상관관계, 개인필지의 특정한 필지패턴을 갖는 가구에서 필지들의 집합상태, 건물과 건물들의 배열상태 등의 복합체로 설명하였다. 또한, 콘젠은 세부적인 도시형태 구성요소를 도로, 필지, 건물로 구분하였다. 구분된 평면단위는 시대구분을 통해 역사적 과정을 설명한다. 둘째, 분석요소가 결정되고 설명되면, 각 단계마다의 물리적 변화와 성장이 분석된다. 셋째, 분석에 대한 해석 단계로서 변동의 특성과 발생배경을 사회, 경제 문화적인 측면에서 설명하는 것이다. 이를 통하여 도시 형태적 차원에서 각 요소들 간의 기능적 제약이나 발

전정도, 형태변화특성 등을 파악할 수 있다.⁷⁾

도시는 이용자의 삶을 담고 있는 장소이기 때문에 생활의 패턴이 변화함에 따라 도시의 형태도 변화한다. 또 마찬가지로 도시의 고유한 형태 또한 삶에 제약을 주고 이에 적응해 나가는 과정을 통해 ‘평형’ (equilibrium)을 이루면서 변화해 왔으며 이러한 변화는 미래에도 계속될 것이다.⁸⁾

본 연구는 도시조직을 구성하는 물리적 요소인 가로, 필지, 건축물, 프로그램을 인쇄업이 갖는 공간적인 특성을 반영한 분석의 틀로 설정한다. 평면적인 해석이 아닌 시간의 축을 포함한 도시공간내의 입체적 도식공간의 분석을 통해 인쇄산업지역의 형성과 유지에 도시조직이 어떠한 제약을 주었으며 어떻게 적응해 왔고, 인쇄산업이 앞으로도 유지되기 위해 필요한 공간적 조건에 대한 분석을 목표로 한다.

7) 이주형, 도시형태론, 보성각, 2001, pp.63-65

8) 한국도시설계학회, 도시설계의 이해, 보성각, 2014, p.70

2.2. 중구 인쇄업의 입지와 집적의 배경

중구에 인쇄업이 밀집하게 된 것은 1900년대 초 을지로에 상설 영화관들이 들어오기 시작하면서 부터이다. 그 당시 인쇄업체들은 영화 포스터 또는 홍보 전단지를 찍어내기 위해 영화관 주위로 들어서기 시작 했고 을지로 전역에 널리 퍼져 있었다. 당시 주요 인쇄업체들은 장교동에 가장 많은 비율로 위치했고, 남쪽으로 내려 갈수록 지가가 저렴했으므로 보다 영세한 인쇄업체들이 입지해 있었다.⁹⁾

도심부 재개발로 인해 흩어져있던 인쇄업체들이 현재의 위치로 이전하게 되면서 본격적으로 인쇄업체들이 밀집해 있는 ‘인쇄골목’의 시초를 형성하게 된다. 이후 1980~1990년대 을지로 인쇄골목은 최대의 호황기를 누렸으나 1997년 ‘과주 출판단지’ 조성¹⁰⁾으로 인해 교외로 이전하는 인쇄업체들이 생겨났다. 또 1990년대 후반 발생한 IMF로 인해 경제 불황을 겪으면서 인쇄산업 역시 침체기를 겪는다. 현재까지 인쇄골목은 전국 최대규모의 인쇄산업지역으로 자리해 왔다. 이와 같은 인쇄산업의 집적과 발달의 요인을 선행연구에서는 산업의 특성적 측면, 경제·지리적 영향, 제도적 상황에 의한 영향에 대해 해석하고 있으며 아래와 같이 정리 할 수 있다.

9) 서울 역사 박물관, Ibid, 2015, p.21, 27

10) 정식명칭은 「과주출판문화정보 국가산업단지」이며 1988년 논의가 시작된 사업으로 세계에서 유례를 찾아볼 수 없는 대규모 출판 산업단지 이면서 기획, 인쇄와 생산, 물류·유통의 모든 단계를 집적시킨 계획도시 성격을 갖는다. 과주출판단지의 건설의 영향으로 인쇄업 규모와 생산물 형태에 따른 서울 도심부와 수도권 외곽 사이의 공간분업이 야기되었다. 서울 역사박물관, Ibid, 2015, p.115

2.2.1. 산업적 요인

인쇄업의 일반적인 특성은 노동생산성이 낮고 산업규모가 영세하다는 점이며, 구조적인 특성으로는 시장수요와 기업조직이 상당히 차별화 되어 있다는 점을 들 수 있다. 인쇄업의 시장수요는 대량의 안정적인 제품과 소량의 유동적인 제품으로 구분되는데, 전자는 소수의 대기업이 후자는 다수의 소기업이 생산하게 된다. 이때 기업의 규모가 큰 경우 부지확보를 위해 공업지역이나 도심의 주변지역으로 입지하게 된다. 반면 소량의 제품을 생산하면서 유동적인 수요변화에 신속하게 대응해야 하는 소규모 업체들은 도심과 인접한 지역을 선호한다. 인쇄업의 생산 공정은 고도로 분업되어 있으며, 동시에 서로 밀접하게 연관되어 있다. 인쇄공정을 한 공간에서 처리하지 못하는 소규모 기업들은 관련 업체들과 지리적 집중을 통해 협업구조를 형성하며 협업간의 거래비용을 최소화하기 위해 계속적으로 인쇄업체의 집적이 야기된다.¹¹⁾

또한 인쇄업은 수주산업이기 때문에 정확한 시간과 물량이 요구된다. 따라서 업체 간의 거래관계를 재생산할 때 상호신뢰성이 상당히 중요하며, 이것은 대면접촉으로 더욱 강화된다. 대면접촉은 기획, 디자인 과정에서 요구되며, 이 과정에서 도심부 입지는 강력한 이점이 된다. 더불어 대면접촉에서 비롯한 하청관계간의 신뢰는 경쟁관계를 동업관계로 발전시키며 긴밀한 관계가 창출된다. 이로써 관련업종간의 집적구조와 믿음의 연결고리는 더욱 견고해 지게 된다.¹²⁾

11) 김난주, 소규모 인쇄업체의 지리적 집중에 관한 연구, 지리교육논집, 30, 1993. 12, pp.26-29

12) Paul Knox & Steven Pinch, Urban Social Geography : An Introduction, 2010, p.30

2.2.2. 지리적 요인

중구 인쇄업은 초창기에는 을지로에 밀집해있던 영화관, 극장의 영향으로 영화관련 인쇄물을 생산하기 위해 근처에 입지하기 시작했으며 이후 도심부 광고업체의 부흥과 함께 서울의 ‘광고 메카’를 형성하며 성장했다.

또 서울의 도심부에 특화된 업종이라고 할 수 있는 상업, 금융업, 제조업, 숙박업 등이 종로와 중구, 을지로와 충무로를 중심으로 형성되어 발전해 왔기 때문에 지리적으로 인접해 형성되었던 인쇄산업은 중심 업무지구의 서비스를 담당하는 핵심적인 인프라스트럭처로 성장할 수 있었다.¹³⁾ 시장과의 인접성 외에도 도심부 입지는 제조업 종사자들의 인력수급의 이점을 동반한다.

2.2.3. 제도적 요인

1934년 공포된 ‘조선 시가지 계획령’에서는 주거, 상업지역 내에 공장 설치 시 원동기 출력을 제한함으로써 중구제조업 지역의 공장을 소형화시켰다. 또 60년대 공장을 도심 내 부적격 시설로 판단하여 도심부 공장설치의 기준을 강화함으로써 도심 외부의 공업단지로 이전하는 대형 인쇄업체가 많았고 도심부의 인쇄관련 작업장은 1인 기업에 가깝게 영세화되었다. 그에 따라 세부 공정을 분화하여 다른 사업체와 집합적으로 연계하고 협력하면서 생산기능을 소화하게 되었다.¹⁴⁾ 용도지역제에 따른 공장용도의 제한 기준은 아래의 <표 4>¹⁵⁾로 정리된다.

13) 김봉렬, 을지로 인쇄 제조업 집적의 구조와 생활세계 연구, 2013, pp.22-24

14) 심한별, 서울 도심부 도시형태 및 생산활동의 변화에 대한 제도주의적 해석, 2013, pp.66-70

15) 심한별, Ibid, 재인용

<표 4> 용도지역제의 공장용도 제한 기준

구분	기준		
1934년 조선시가지계획령	원동기 출력	주거지역	3마력 미만
		상업지역	3~15 마력
		공업지역	50마력 이상
		미지정지역	15~50 마력
1962년 용도지역제 건축법에 의한 공장건축의 제한		기존의 3마력을 0.25마력으로 대폭 강화	

1984년 을지로 재개발 또한 현재의 집적의 구조를 이루게 한 제도적 요인 이라고 할 수 있다. 재개발 이전 을지로 전역에 분포해 있었던 인쇄 업체들은 당시 장교동을 중심으로 다수가 밀집해 있었으나 재개발이 시작되고 불가피하게 이전을 해야 했고 지가가 비교적 낮았던 을지로 이남의 현재 인쇄골목 으로 이전하게 된다.¹⁶⁾ 때문에 영세한 인쇄업체들의 지리적 집중이 심화된 것으로 추측된다.

과거에 기계 크기에 직접적 영향을 미치는 원동기 출력에 제한을 두어 도심부에 입지 가능한 공장의 규모에 제약을 두었던 것과 달리 현재에는 규모에 제약을 주는 기준은 없으며 단 ‘대기와 수질의 환경과 폐기물, 소음·진동에 관련한 법’에 의하여 신고 및 설치 허가를 받아 주거지역, 상업지역 등에 입지 할 수 있다.

16) 再開発로 移轉令받은 인쇄업소 都心에 설치 허용 (1984. 05. 23).
<매일경제>, 11면 출처 : 네이버 뉴스 라이브러리

선행 연구 분석과 재분류를 통해 알아본 바와 같이 현재의 서울시 중구 인쇄산업지역의 집적 구조는 <그림 4>의 다이어그램과 같이 산업적 요인, 경제·지리적 환경의 측면, 제도적 측면의 영향을 받아 형성되었던 것으로 정리할 수 있다. 본 연구에서는 도시조직적 측면에서의 인쇄산업지역의 생태계 형성과 물리적 환경의 관계에 관련한 연구를 수행한다.



<그림 4> 중구 인쇄산업 입지의 요인

2.3. 인쇄업 관련 도시 계획 현황

앞서 알아본 바와 같이 소규모 제조업인 인쇄업이 서울시 중구에 입지하고 집적의 형태로 발전하여 도심부의 중심업무지구를 서비스하는 핵심 기반 산업으로 성장하기까지는 산업자체가 가지고 있는 특성과 도심부의 지리적, 경제적 환경의 영향이 작용했으며 또 제도적 환경이 변화함에 따라 인쇄업체들의 규모와 집적에 영향을 미친 것으로 나타났다. 제도는 이와 같이 직접적, 간접적으로 산업생태계 형성과 밀접한 관련을 가지고 있다. 과거와 달리 근래의 도시계획은 도심부의 제조업을 열악하고 도심부에 입지하기 부적격한 시설로 보는 것이 아니라, 역사도심의 문화를 담고 있는 보고로서 여기고 관광자원화 하고 보존하려는 의지를 가지고 있다. 현재 중구 인쇄업체를 대상으로 수립된 계획인 <2030 서울도시기본계획>, <역사도심 기본계획>을 살펴보고 어떠한 기조로 인쇄산업지역을 바라보고 있으며 어떤 개발의지를 지니고 있는지 파악하고자 한다. 또 대상지에 대한 직접적인 개발계획인 <세운 재정비 촉진계획>의 내용을 살펴보고 고찰해본다.

2.3.1. 2030 서울도시기본계획

2014년 발표된 서울시의 도시계획인 <2030 서울플랜>은 기존 <2020 서울도시기본계획>에 대한 타당성 검토 과정을 거치고 사회적 여건이 변화함에 따른 계획의 수정과 보완을 거쳐 성립되었다. 서울의 가장 개괄적인 도시 계획인 2030 서울도시기본계획 상의 도심부 인쇄업 지역에 관해 언급하고 있는 계획안에 대해 찾아 시의 관점에서 바라보고 대상구역의 개발 방향을 알아보면 아래와 같다.

2030 서울플랜의 도심형 특화산업의 육성이라는 제목으로 중구의 인쇄출판을 직접적으로 언급하고 있다. “동대문(패션, 디자인), 종로(귀금속), 충무로(인쇄출판, 영화산업)등 지역 내 특화산업 육성을 위해 산업 및 특정개발진흥지구 지정을 검토함. 산업 및 특정개발진흥지구 지정 시에는 지역 내 산업공동체가 중심이 되어 계획을 수립토록 하고, 지역 내 산업생태계 및 영세사업자 보호를 위한 다양한 지원프로그램 및 소단위 정비방식의 적용을 검토함.” 이라는 대목을 보면 알 수 있듯 중구의 인쇄산업이 도심부 특화산업임을 인지하고 산업 활성화를 위한 계획의 차원에서 특정개발진흥지구 지정을 고려하고 제안하고 있다.

2.3.2. 역사도심 기본계획

역사도심 기본계획은 서울시의 역사도심의 정체성을 회복하기 위한 특별한 관리의 필요성에 따라 2015년에 수립된 종합계획이다. 기존 ‘서울 도심부 관리 기본계획’ (2000), ‘청계천 복원에 따른 도심부 발전계획’ (2004)보다 계획주체에 있어 시민을 비롯한 다양한 계획주체가 실제로 계획에 참여하여 계획의 실효성을 제고하자는 요구가 반영된 도심계획이라고 할 수 있다. 역사도심 관리 기본계획은 한양도성 전 범위의 개발 보전 재생을 총체적으로 관리하기 위한 이슈별 전략계획 및 공간지침을 마련하였으며, 대상지를 포함하고 있는 세운상가 주변지역에 대한 내용은 다음과 같다.

역사도심 기본계획 상의 세운상가 주변지역의 미래상은 “도심 산업 집적지로서 활력과 다양성을 살리는 지역재생을 통해 도심부 산업 및 체험관광의 거점으로 조성하는 것” 이다. 또 도심전통 특화산업을 “옛 길, 소규모 필지와 건축물로 형성된 옛 도시조직을 바탕으로 형성되어 50년 이상 도시의 변화와 함께 성장해 온 역사문

화유산”이라고 언급하고 있다. 개발의 방향에 대해서는 다음과 같이 언급하고 있다. “현재 대부분 정비구역으로 지정되어 있으나, 대규모 철거 후 재개발은 도시의 형태뿐 아니라 용도까지도 한 번에 변화시킬 우려가 있으므로 도심 전통산업을 살려나가기 위해서는 소단위 정비가 일어날 수 있도록 하는 관리 수법의 전환이 필요하다. 인쇄, 전통시장 등 지역의 산업유산과 함께 옛 도시조직을 보존하면서 지역의 환경정비를 이루어 나간다면 특색 있는 도심 산업의 체험관광 거점으로 거듭날 수 있을 것으로 기대된다.”¹⁷⁾ 관리수법에 있어서 소단위 정비를 지향함으로서 옛 도시조직을 보존하고 지역적 특색을 형성하여 ‘체험관광의 거점’으로 거듭나고자 한다는 내용에서 미루어보아 역사 도심부로서 산업지역을 관광자원화를 통해 지역 경제를 활성화 하려는 의도를 엿 볼 수 있다. 다소 관광자원화에 치중되어있는 전략은 산업특화의 측면에서는 직접적 도움이 되지 않을 수 있기 때문에 산업특화를 위한 통합적 전략이 요구되는 시점이다.

2.3.3. 세운재정비촉진지구 계획안

세운재정비촉진계획은 세운상가군과 주변의 낙후된 지역의 도심부 기능을 회복하기 위해 수립되었다. 본 연구의 대상지중 B구역은 세운재정비촉진지구의 ‘6-1구역’, ‘6-2구역’으로 지정되어 있다. 세운재개발은 1979년 세운상가의 동측에 대해 논의가 시작되어 1987년 서측에 대한 정비 계획이 수립되었다. 하지만 30여년 동안 개발제한에 묶여 재개발 구역 내에서 신축, 증축, 대수선 등 자발적인 건축 행위가 거의 일어나지 않았으며, 계획 무산으로 기반시설들은 노후, 악화되는 결과를 낳았다. 이후 수차례의 계획과 무산의 과정을 겪고 2013년 개발에 대한 패러다임이 변화하고 문

17) 역사도심 기본계획, 2015, 서울특별시

화재 심의에 따라 세운상가 보존을 주 내용으로 변경되었다. 대상 구역인 6-1구역과 6-2구역은 타 구역에 비해 기반시설의 여건이 비교적 양호하고 산업이 활성화 되어 있다고 판단되어 ‘소규모 개발’ 지역으로 지정되었다.

소규모 개발지역은 기존의 도시조직을 모두 지우는 전면 철거 후 재개발의 방식 보다는 소규모로 개발 단위(약 1000~3000m²)를 지정하여 구역을 분할·통합 하는 재정비 계획의 방식이다. 이에 따라 ‘6-1구역’은 32개, ‘6-2구역’은 50개의 획지로 통합될 예정이다. 가로관련 계획에 있어서는 기존 중심 가로들을 따라 소로를 신설하며 가로환경 개선을 목표로 소로의 폭은 기존보다 확장되어 6~8m 로 계획된다. 건폐율은 60% 이하(저층부 80% 이하)이며, 용적률은 600%, 높이 계획은 간선도로 변의 경우 70m, 이면부의 경우 50m로 제한되어 있다. <그림 5>¹⁸⁾는 ‘6-1구역’, ‘6-2구역’에 대해 세운재정비촉진계획에 의해 결정된 획지와 소로를 나타낸 계획 도면이다. 획지의 경계는 소유자 간의 합의에 따라 변경 가능하다.

세운재정비촉진계획은 면적인 계획에 그쳐있다는 것에서 한계점을 지닌다. 실제 도시는 입체적인데 반해 계획은 필지를 평면적으로 분할하고 합병한데 그쳐있다. 또 실제 사용 프로그램과 소유권 관계를 고려하지 않은 합병계획은 조율에 있어 혼선을 야기한다. 이는 사업을 장기화 시켜 개발제한으로 이어지면 노후가 가속화될 수 있다는 점에서 우려된다. 또 각각의 골목의 기능을 고려하지 않은 합필과 사업시행은 신규 조직 간의 상충, 마찰을 야기할 수 있기 때문에 신중한 계획이 요구된다.

18) <http://www.junggu.seoul.kr/>, 세운재정비촉진계획(변경) 지형도면고시, 2019. 4. 재작성



<그림 5> 세운재정비촉진지구 6-1, 6-2 구역 획지결정도

3. 중구 인쇄산업지역의 도시조직 분석

3. 중구 인쇄산업지역의 도시조직 분석

3.1. 대상지 현황

본 지역의 용도지역은 일반상업지역으로 지정되어 있으며, 건물은 A구역 460개 동, B구역 693개 동으로 총 1,153개 동이 있다. 필지는 A구역 639개, B구역 1,186개 필지로 총 1,825개 필지가 있다. 두 구역의 전체 필지의 면적은 비슷하나 A구역에 비해 B구역 내의 필지가 소규모로 분할되어 있다. 두 구역 전역에 인쇄업체들이 고루 분포해 있으나 A구역에는 상대적으로 혼합된 프로그램이 존재하며 B구역에서의 영세 인쇄업체들의 밀집도가 더 높게 나타난다. A구역과 B구역은 충무로를 경계로 동서에 위치해 있지만 일부 동서로 이어진 가로에 의해 공간적 연관성을 지닌다. 본 장에서는 도시조직의 생성 과 진화과정을 중심으로 하는 발생학적 분석과 형태적 요소를 중심으로 하는 현황 분석이 진행된다.

3.2. 가로

가로는 단순히 기능적 통행이 일어나는 통로의 역할을 할 뿐 만 아니라 다양한 행위가 발생하는 공간이며 개별 필지로의 접근을 가능케 하는 도시조직의 요소다. 가로는 폭, 사용수단, 배치, 이동방향 등에 의해 분류되고 성격과 특징이 형성된다. 산업지역에서의 가로는 공정(manufacturing process)의 한 부분으로서 활용되는 경우가 많다. 따라서 협업 네트워크에 의해 산업 클러스터를 이루고 있는 산업 지역 내의 가로는 서비스 동선과 일반적 통행, 조업활동 등이 동시에 발생하는 공간으로 기능하며 보다 혼잡한 분위기를 띤다.

본 절에서는 대상지의 현재 가로체계가 생성된 원리를 알아보고, 자연적 문화적 환경이 가로조직의 발생에 어떠한 영향을 미쳤는지 분석해본다. 본 연구에서는 가로를 제품 운반을 위해 사용되는 핸드카트, 오토바이, 삼발이와 같은 운송수단을 기준으로 그 폭을 나누었다. 현재 대상지의 각각의 가로는 적치물, 시설물들로 인해 점유되어 본래 길이 가지고 있는 폭에 비해 훨씬 좁은 부분만이 유효하게 사용되고 있다. 실질적으로 가로를 통행할 수 있는 운송수단이 블록 내부의 프로그램의 입지 및 건축행위와 밀접한 관련을 가지고 있다는 것도 가로 폭을 운송수단 기준으로 나눈 이유 중에 하나이다.

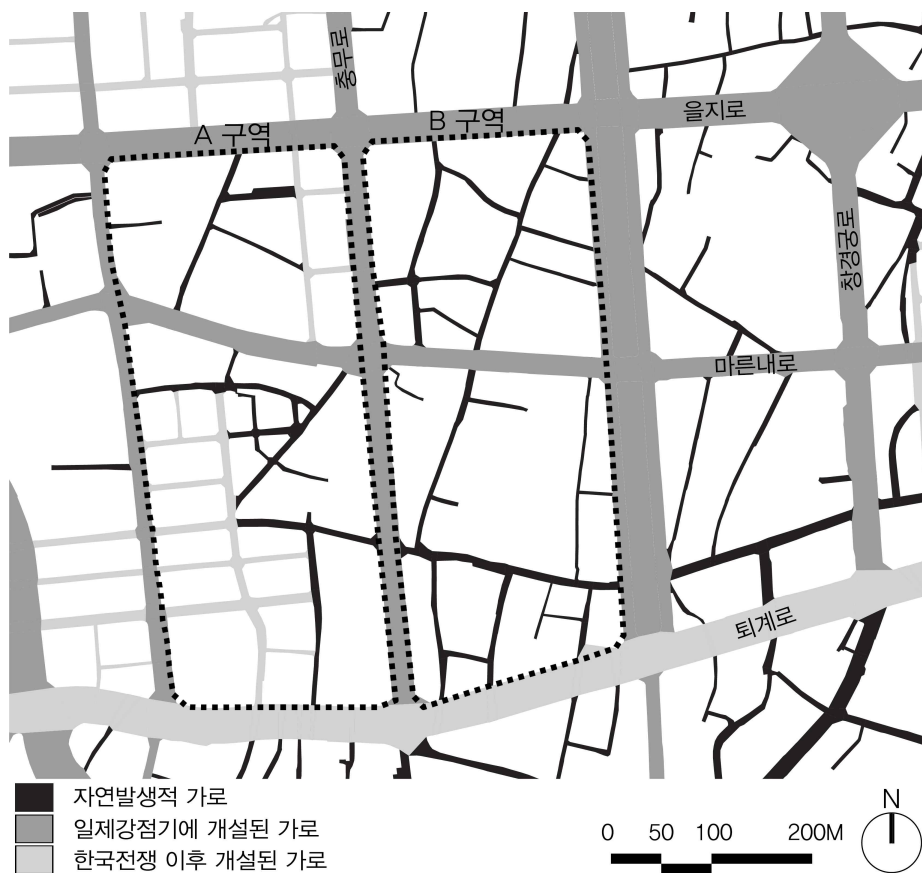
3.2.1. 가로체계의 변천

대상지를 이루고 있는 도시조직의 바탕은 물길에 있다. 조선시대 해당지역은 자연적으로 물길에 의해 생겨난 가로가 대부분이었다. 가장 먼저 가로체계가 정비되었던 것은 ‘식민지배적 근대화’ 일환이었다. 육조거리, 종로 등 도성 안의 주요 구조가 되는 가로를 제외하고는 전통적으로 자연발생적인 가로망을 지녔던 도심부에 근대식의 직교형, 방사형 도로를 개설하여 도성 전 지역의 교통을 효율화 시키려는 의도였다. 일제시대 ‘지구개정사업’이라 불리는 도시계획 사업의 결과로 <그림 6>에 나타나는 대상지의 부근에 근대식 직교형의 도로가 계획되기 시작하여 지금의 을지로, 창경궁로, 충무로, 마른내로가 개설되었다.

한국전쟁 이후 행정구역의 개편과 함께 ‘서울도시재건사업’이 진행되었고 이때 퇴계로가 확장되어 신설 된다. 또 ‘전후 복구 사업’¹⁹⁾의 일환으로 폭격의 피해가 있던 초동과 수표동일대가 전제

19) 전제복구지구는 제1중앙토지구획정리지구와 제2중앙토지구획정리지구로

복구지구로 지정되어 복구 사업이 이루어졌고 이때 가로가 격자형의 조직으로 정비된다. 그 영향으로 <그림 5>²⁰⁾과 같이 A구역 내에 격자형의 정비된 가로체계가 들어서게 되며 현재와 비슷한 도시조직이 만들어지게 된다.²¹⁾ 이와 같은 변천 과정으로 인해 A구역과 B구역은 서로 대비되는 가로체계를 지니게 되었고 가로는 필지, 건축물과 관계하여 각각의 산업 환경은 적응의 과정을 거치며 변화하게 된다.



<그림 6> 가로 체계의 변천

나뉜다. 제1중앙토지구획정리지구는 을지로3가 지구, 충무로지고, 관철동지구, 종로4가 지구, 목정동지구의 총 5개 지구로 구성되어 있다. 서울특별시, 1990, 『서울토지구획정리백서』, p.34

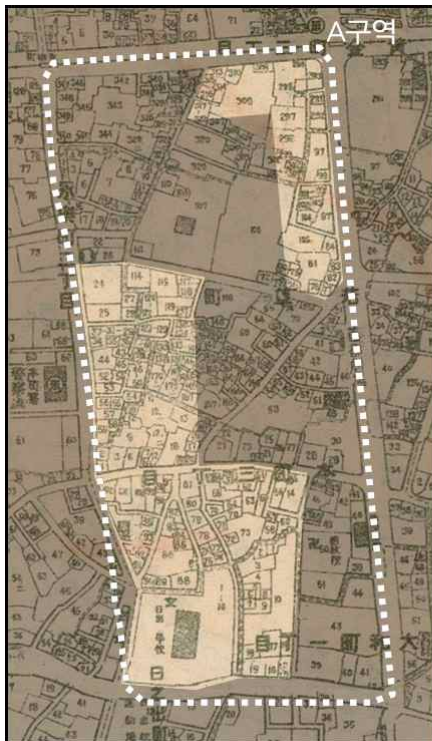
20) (a) 지번구획입경성정도, 1946, 서울역사아카이브

(b) 지번입최신서울특별시가도, 1968, 서울역사아카이브

21) 서울역사박물관, Ibid, 2015, pp.65-71

1) A구역

A구역은 가로에 있어 두 번의 큰 변화를 겪었는데 아래의 <그림 7>은 1946년에 제작된 ‘지번구획입경성정도’와 1968년에 제작된 ‘지번입최신서울특별시지도’를 비교해놓은 것이다. 과거의 두 지도를 비교해 봄으로써 1946년과 1968년 사이 대상 지역에서 진행되었던 도시 조직의 변화를 확인 할 수 있다. 가장 먼저 진행되었던 것은 1952년의 ‘토지구획정리사업’이다. 대상지의 북동쪽의 표시된 구역이 토지구획정리사업에 포함되어 블록 내에 격자형의 가로가 신설되었다. 1954년 전쟁의 피해를 받은 지역에 대해 도시기반을 재정비하는 ‘전후복구사업’의 일환으로 대상지의 남서쪽에 위치한 초동일대가 전면적으로 정비된다. 이로 인해 초동일대에는 현재와 같은 격자형의 반듯한 가로가 생겨나게 되었다.



(a)1946년



(b)1968년

<그림 7> 전후복구사업에 의한 도시조직변화

2) B구역

B구역은 수 백년 전부터 물길에 의해 자연발생적 가로가 특별한 인위적 변천 과정을 겪지 않고 현재까지 유지되어 있었고 어떠한 관주도의 개입 없이 기존의 가로를 경제적으로 사용하고 있었다. 이와 같은 자발적인 적응 과정에 맹지를 활용하기 위해 사로를 통해 맹지로 접근하는 경우가 발생했다.

3.2.2. 가로 폭 분석

상대적으로 협소한 가로의 폭은 건축행위에 제약이 되었고 건물들은 계속해서 노후화 될 수밖에 없었다. 환경이 낙후됨에 따라 임대료는 저렴하게 유지되며 영세한 인쇄업체들이 높은 임대료의 부담 없이 집적 할 수 있는 배경이 되었다. 가로의 폭은 통행 가능한 운송수단에 직접적으로 영향을 미치게 되고, 통행 가능한 운송수단의 제약은 건축행위에도 제약을 준다. 또 산업지역에 있어서 운송수단에 통행 여부는 제품운반과 관련되어 입지 가능한 업종에 제약을 준다. 그렇기 때문에 가로의 절대적인 폭과 그보다 더 좁게 형성되는 실질적 통행 가능한 운송수단을 파악하는 것은 산업지역에 있어서 유의미하다. 인쇄산업지역에서는 다양한 운송수단을 사용하고 있었고 통행 가능한 폭에 따라 대표적으로 이용되는 운송수단을 세 가지로 나누었다. 1~2m의 폭을 지날 수 있는 핸드카트, 2~3m의 폭을 지닌 가로를 통행할 수 있는 지게차, 3m 이상의 가로에서 통행 가능한 1.5t트럭을 대표적 운송수단으로 설정했다. 아래의 <그림 8>은 가로의 폭을 통행 가능한 운송수단을 기준으로 분류한 내부가로의 유형이며, <그림 9>는 위의 운송수단이 지날 수 있는 폭을 기준으로 내부의 가로를 구분한 그림이다. <표 5>위의 세 가지 유형에 속하는 가로가 필지와 면하는 길이의 총합을 나타낸 것이다.

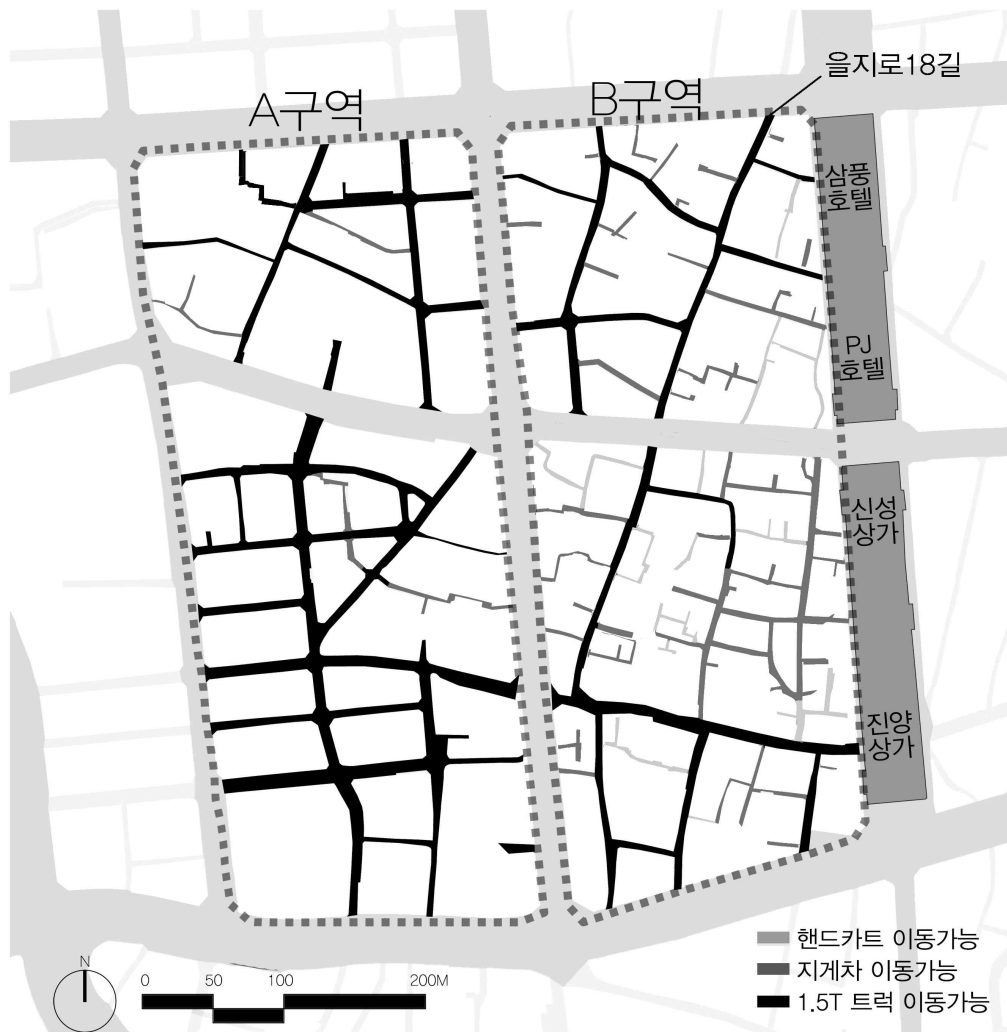


(a) 1.5T 트럭 이동가능 (3m 이상)

(b) 지게차 이동가능 (2~3m)

(c) 핸드카트 이동가능 (1~2m)

<그림 8> 내부 가로 유형



<그림 9> 내부 가로 폭 현황

<표 5> 필지와 면하는 가로 길이의 합

이동가능 운송수단	A구역(km)	B구역(km)
1.5t 트럭	5.07	3.24
지게차	1.09	3.94
핸드카트	0	1.90
합계	6.16	9.08

1) A구역

A구역의 내부가로는 대부분이 4m 이상으로 1.5t 트럭이 이동 가능한 도로이다. 가로의 폭은 통행 가능한 교통수단과 밀접한 관련이 있기 때문에 자연히 대상 지역의 건축가능 여부와도 관련이 있다. A구역에서 일찍이 진행된 가로의 정비로 인해 갖게 된 넓은 폭은 다양한 교통수단이 통행하기 가능하게 했고 그로 인해 건축행위도 비교적 활발히 진행되었다.

전체 가로는 필지와 면하는 길이는 가로체계가 부정형일수록 더 길고, 점도길이가 길수록 필지와 가로는 직접적으로 상호작용할 수 있는 여건이 더 생긴다는 점에서 유의미한 수치이다. A구역이 6.16km로 B구역의 9.08km보다 짧다.

2) B구역

반면 B구역의 가로는 북동쪽에서 블록을 대각선으로 가로 지르는 ‘을지로 18길’을 중심가도로 하며 내부로 들어갈수록 3m 미만의 골목이 대다수이기 때문에 삼발이, 지게차, 스쿠터가 주로 이용된다. ‘을지로 18길’을 포함하여 일부 가로는 차량통행이 가능하며 일방통행이다. 하지만 삼륜 오토바이, 스쿠터 등의 소형 운송수단의 무분별한 양방향 통행으로 혼잡하다. 내부가로 중 1~2m 폭

의 골목에서는 자전거, 손수레, 핸드카트가 제품운반에 사용된다. 특히 핸드카트는 대부분의 업체가 가지고 있는 좁은 골목에서 활발히 이용되는 수단이다. 내부의 골목으로 진입 할수록 비교적 소량의 제품의 운송을 요하는 후 가공 업체들이 많이 입지해있는 것도 그 때문이다.

가로가 필지와 면하는 길이의 합은 B구역이 9.08km으로 지상 1층에서 가로와 직접 맞닿아 있는 사업체의 수는 B구역에 더 많은 비율로 존재한다. 영세 인쇄업체의 산업적 특성상 하청에 의한 협업 구조가 활성화 되어 있고 현황과 같이 지상 1층에 다수의 업체가 입지 해 있을수록 제품 운송과 이동에 용이 하기 때문에 유리하다고 할 수 있다.

B구역 내부의 불규칙하게 나누어진 필지를 따라 1~2m의 비교적 좁은 골목들이 구역 전역에 형성되어 있어 A구역과 극명히 대비되는 도시경관을 이루고 있다. 블록 내부에 생긴 이러한 골목들 중 일부는 지목상의 도로가 아닌 사로인데, 내부 필지로의 진입을 위한 건물 틈의 소로 이거나 막다른 길을 사로를 이용해 연장하여 순환할 수 있게 하여 연속적인 동선의 흐름을 돕기 위해 조성한 경우로 판단된다.

3.2.3. 가로 변 계획요소

대상지 내의 주요 가로와 블록 내 골목들에는 제조업의 환경에 맞게 조성된 계획요소들이 다수 발견되었다. 가로는 단순히 이동통로로서 작동하는 것이 아니라 산업단지 내부의 기능적 동선 중 하나로서 기능하거나 때때로 적재, 판매를 위한 산업시설의 부속공간 혹은 조업공간으로 활용되고 있었다. 공공의 동선과 서비스동선, 상업적 점유가 동시에 이루어지는 가로는 서로 다른 목적을 지닌 보

행자와 운송수단의 통행으로 혼잡을 이루었고, 다중의 기능을 담당하기에 대체적으로 좁은 폭을 지니고 있다.

인쇄업의 주요 재료는 외부환경에 민감한 종이류다. 따라서 A구역, B구역에 존재하는 대부분의 업체들이 <그림 10>과 같이 공장의 전면부를 활용하여 완성되었거나 제작중인 제품을 적재 할 공간으로 이용하기 위해 가로와 면한 업체의 전면부에 이동식 또는 고정식의 캐노피를 설치한다.



<그림 10> 골목에 설치된 캐노피와 아케이드

캐노피는 제품의 출입과 반입이 일어나는 전면부에서 직사광선과 비로부터 제품을 보호한다. 캐노피가 나열되면 <그림 10>에서 볼 수 있듯 아케이드로 발전되기도 하는데 B구역의 좁은 골목 중 일부에서 확인 할 수 있다. 사실 아케이드로 발전된 캐노피는 제품의 운송 간에 외부의 환경적 위험 요소로부터 제품을 보호한다. 업체에서 설치한 사실 아케이드의 경우는 대부분이 불법 점유이며, 캐노피 또한 불법적으로 대지경계선을 넘어 점유하고 있는 경우가 다수이다. 가로가 통행을 위한 수단을 넘어 조업 공간 및 제품 운송의 통로로 이용되는 만큼 이와 같은 ‘아케이드’는 가로의 입체화에 대한 건축적 힌트가 될 수 있다.

3.3. 필지

필지는 건축행위가 벌어지는 토지의 공간적 단위이다. 또 소유권을 나타내는 최소 단위이며 각각의 필지는 각각의 소유주체를 가지고 있다. 경제의 논리상의 필요에 의하여 필지는 합쳐지기도 하고 분할되기도 한다. 필지는 면적이나 형태, 세장비와 같은 본질적인 물리적 성격과 지목, 용적 건폐율, 용도지구 등에 의한 법적으로 정의되는 특징을 가진다. 또 위계, 사전제한에 의한 용적의 가능성과 가로 및 건물과의 관계에 의한 다양한 특성을 가진다.²²⁾

3.3.1. 필지의 변천

1) A구역

과거 A구역의 초동일대에 행해진 도시재정비로 인해 현재의 격자형의 가로체계가 형성되었고 이와 함께 가로에 의해 구획된 장방형의 가구와 이를 분할한 정형의 필지가 형성되었다. 도시조직의 정비를 통해 넓어진 가로와 정형의 반듯한 필지는 건축행위에 유리하며 대형 건물이 들어서기 유리하다. 위 같은 변천 과정은 A구역에 대형건물 건축을 가능케 했으며 활발한 건축행위를 발생케 했다.

2) B구역

B구역의 경우 외부 간선도로에 맞닿아 있는 몇 개의 예외적인 대형 필지를 제외하고 필지 전면에 있어 눈에 띄는 필지의 변화가 거의 나타나지 않는다.

22) 김한중, 도시조직을 고려한 도시건축의 방법론에 관한 연구, 서울대학교 석사논문, 2009, P.17

3.3.2. 필지 분석

<표 6>에 따르면 A구역의 경우 639개 필지중 약 56%에 해당하는 361개 필지가 90㎡미만으로 과소필지에 해당하였고, B구역의 경우 약 75%에 해당하는 887개 필지가 90㎡미만으로 과소필지가 큰 비율로 존재하고 있었다. 또한 B구역 전체의 88%에 해당하는 1,045개 필지가 서울시 건축 조례에서 지정한 상업지역의 최소면적인 150㎡에 못 미치고 있었고 실제로도 상당수의 건물이 최소면적이 상업지역 기준 미만이었다. A구역의 경우도 77%에 해당하는 486개 필지가 150㎡ 미만이다.

<표 6> 필지별 면적 현황

구분	A구역		B구역	
	필지 수	비율(%)	필지 수	비율(%)
합계	639	100	1,186	100
90㎡미만	361	56.5	887	74.8
90㎡이상 150㎡미만	135	21.1	158	13.3
150㎡이상 300㎡미만	82	12.8	97	8.2
300㎡이상	61	9.5	44	3.7

따라서 이 구역에 건축행위를 하기 위해서 기준 이상의 필지를 확보 해야 하는데 그렇기 위해선 여러개의 과소필지를 합필하거나 여러 필지를 획지로 정하여야만 건축행위를 할 수 있다. <그림 11>은 대상지에서 다중의 필지를 다양한 유형으로 점유하고 있는 건축물을 보여주고 있다.




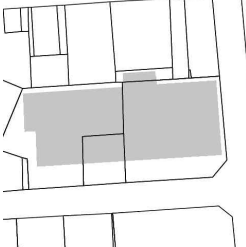
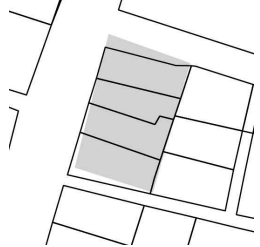
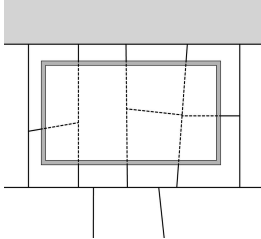
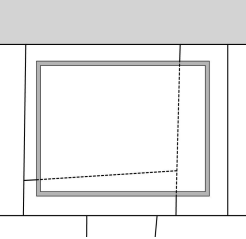
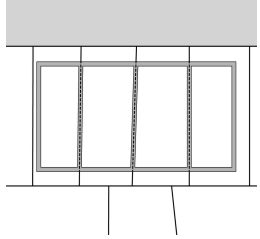
<그림 11> 여러 필지를 점유하고 있는 건축물

대상지 내의 다중필지 점유는 필지의 면적과 필지점유의 이유에 따라 협소필지형, 대형건축형, 합벽건축형의 세 가지 유형으로 분류된다.

첫째로 ‘협소필지형’은 과소필지 혹은 기형의 필지의 한계를 극복하기 위해 또는 맹지의 이용을 위해 다중의 필지를 점유하여 하나의 대표필지와 나머지의 부속필지로 정하는 경우이다. 두 번째로 ‘대형건축형’은 건물의 대형화를 위해 건축물의 부지를 확보하

기 위해 다중의 필지를 획지로 하는 경우이다. A구역에서 30건으로 가장 많이 나타나는 유형이다. A구역의 건축의 경향이 B구역에 비해 대형화되고 사업성을 띄는 건축행위가 추진이 적극적임을 알 수 있다. 또 ‘합벽건축형’은 상업지역에서 두드러지게 나타나는 건축의 유형으로 개별의 필지를 가지고 있는 건축물이 필지면적의 협소함을 극복하기 위해서 본래 있던 건축과 벽을 공유하여 집합적으로 지어지는 경우이다. 아래의 <표 7>은 대상지의 여러 필지를 점유하고 있는 건축물의 유형과, 특징 및 현황을 나타내고 있다.

<표 7> 여러 필지를 점유하고 있는 건축물 현황

구분	협소필지형	대형건축형	합벽건축형
특징	과소필지, 기형필지, 맹지의 극복	대형건물의 건축	합벽건축물
배치			
평면 다이아 그램			
A구역(동)	19	30	27
B구역(동)	40	21	91

A구역에서는 유형 2가 가장 많이 나타났으며, B구역에서는 건축법이 적용되기 이전에 지어진 유형 3이 두드러지게 나타나는데, 91개 동 중 80개 동이 인쇄관련업체로 구성되어 있거나 한 개 이상 포함하고 있다.

3.4. 건축물

건축물은 필지위에 건축되며 필지와 밀접한 관계를 가진다. 건축물의 형태는 필지의 형태와 직접적인 관련을 가지게 되며 필지에 부여된 법적 규정에 의해 건물의 규모와 용도가 정의되기도 한다. 건축물의 유형은 노후도, 층수, 구축의 방법, 재료, 목적하는 용도 등에 따라 나타나며 건축물의 용도는 실제 이용되는 패턴과는 일치하지 않는다.²³⁾ 대상지에는 1930-50년대에 지어진 도심형 소형 공장과 60년대 이후 지어진 근린생활 시설들이 주로 나타나며 간선 도로변으로는 호텔 또는 대형 오피스가 분포하고 있다.

3.4.1. 건축물 현황

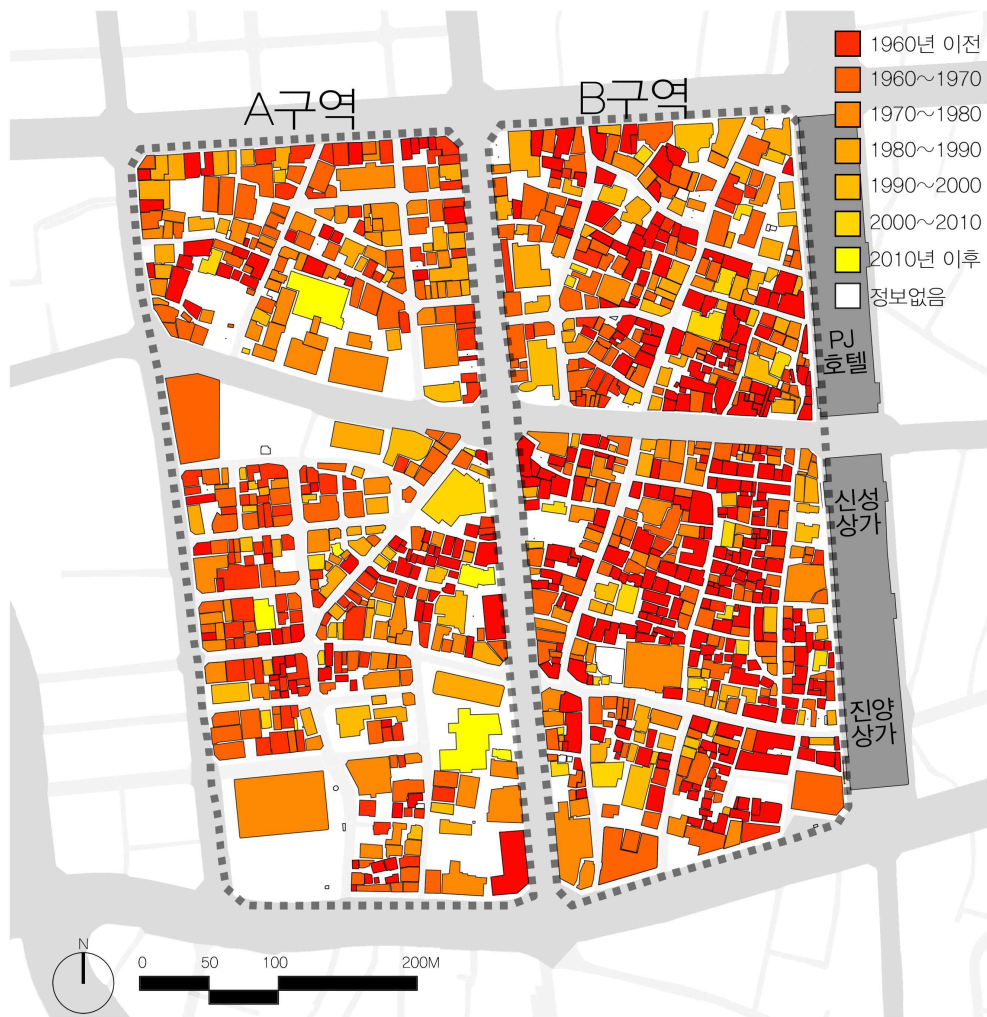
1) 건축물 사용승인 연도

<그림 12>와 <표 7>은 대상지의 건축물을 사용승인연도에 따라 분류 해 놓은 그림과 표다. A구역은 1970년 이전 건축물이 298동으로 64.8%이며, B구역의 경우 520개동 75.1%이다. B구역은 30년 이상 경과된 1980년 이전 건축물이 전체의 85.2%를 차지하고 있어 건축물의 노후화가 심하다고 판단되며 할 수 있다.²⁴⁾ 또 60년 이전에 지어진 건물이 50.4%임에서 보존의 관점에서 바라봤을 때 근대유산으로서 가치를 인정받을 만한 건축물도 충분히 존재할 수 있다고 판단 된다. B구역은 2010년 이후 신축된 건축물이 0건으로 A구역의 7건에 비해 건축행위가 더디게 일어나고 있었다.

23) 김한중, Ibid, 서울대학교 석사논문, 2009, P.19

24) <http://www.nsdi.go.kr>, 국가공간정보포털, 2019.03.02.

건물통합정보를 바탕으로 누락된 부분은 현장조사를 통해 보충하여 <그림 12>, <표 7>의 사용승인연도와, <그림 13>, <표 8>의 층수를 작성했다.



<그림 12> 대상지 건축물의 사용승인 연도

<표 8> 건축물의 사용승인 연도

연도	A구역		B구역	
	건물수	비율(%)	건물수	비율(%)
1960 이전	190	41.3	349	50.4
1960이후 1970이전	108	23.5	171	24.7
1970이후 1980이전	83	18.0	70	10.1
1980이후 1990이전	43	9.3	61	8.8
1990이후 2000이전	22	4.8	22	3.2
2000이후 2010이전	7	1.5	20	2.9
2010 이후	7	1.5	0	0

2) 건축물 층수

<그림 13>은 대상지의 건축물의 층수를 분류해놓은 지도이다. A구역을 대상지 전역에 있어 9층 이상 고층의 대형 건물이 건축되어 있다. <표 8>의 A구역은 격자형 가로체계를 중심으로 5층 이상의 건축물(21.7%)이 나타난다. 반면 B구역의 건축물 층수는 대부분 저층인데 1~2층의 저층건물은 전체의 74.6%이며, 인쇄업종이 집중적으로 입지하고 있다. 간선도로변 주위로는 5층 이상의 건물이 64개(9.2%)가 분포하고 있다.



<그림 13> 대상지 건축물의 층수

<표 9> 건축물의 층수

	A구역		B구역	
	건물 수	비율(%)	건물 수	비율(%)
1층	53	11.5	193	27.8
2층	180	39.1	324	46.8
3층	68	14.8	71	10.2
4층	59	12.8	41	5.9
5층 이상	100	21.7	64	9.2

3.4.2. 건축물 분석

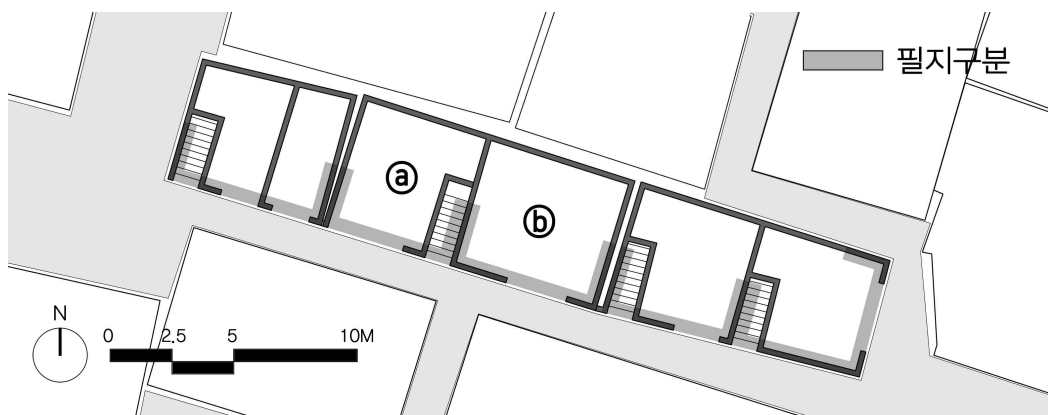
A구역에서 27건, B구역에서 91건이 나타나는 합벽건축물을 중심으로 특이점이 나타난다. 대부분이 건축법 적용 이전인 50~60년대에 협소한 필지 내에서 최대한의 공간을 확보하기 위해 옆 필지와 아주 좁은 틈을 두고 건축되거나 벽을 공유한 합벽으로 건축되기도 했다. 과소필지와 관계없이 합벽으로 지어진 건물들은 단일화 거대화 되어 집합적 산업시설군을 이루었다.

합벽에 의해 일체화된 건축물은 원칙상 필지의 경계마다 벽으로 공간이 구분되는데 내부의 연계에 의해 경계가 사라지기도 한다. 건축물의 벽이 공유되면 시간의 흐름에 따라 입면이 통합 정비되어 하나의 건물과 같이 인식된다. 합벽에 의해 단일화되고 거대화된 개별 건축물들은 내부의 연계에 의해 공유된 경계벽을 없애 큰 공간으로 사용하기도 한다. 현재 인쇄업의 사업체 평균 58㎡²⁵⁾의 면적을 가지고 있으며 68%가 2인 이내의 영세한 규모이다.

일부의 합벽 건축물은 수직 동선과 화장실 등의 서비스 공간을 공유한다. 이러한 현상은 한정된 면적에서 최대한의 공간을 활용하

25) 서울특별시, 도시계획을 통한 도심산업 육성·발전방안, 2014, p.152

기 위한 적응과정이다. 또 2층 이상의 건물의 계단은 로비나 현관과 같은 전이 공간(transition space) 없이 바로 가로에 면해있다. 이 역시 공용면적을 최소화하기 위한 방법이며 가로에서 2층의 제조업체로의 공정간 동선의 흐름을 유연하게하기 위한 방법이다. <그림 14>은 대상지 일대에서 나타나는 합벽건축의 예이다. 그림의 a, b는 다른 필지에 있는 개별 건축물이지만 합벽 건축되어 2층으로 가는 계단을 공유하고 있다.



<그림 14> 합벽건축물 평면

3.5. 프로그램

3.5.1. 프로그램 현황

대상지의 용도지역은 일반상업지역으로 일반적인 상업기능 및 업무기능을 담당하게하기 위해 필요한 지역이다. 이와는 다른 패턴으로 인쇄 관련 산업이 대상지 전역에 분포해 있으며 1층에 입주해 있는 프로그램의 현황은 <그림 15>와 같다. A구역은 인쇄산업 50.3%로 이외의 금융서비스, 숙박, 요식업 등의 상권이 형성되었지만 B구역은 인쇄관련 산업이 75.7%로 집중도가 높은 편이다. <표 10>은 대상지 건축물 1층의 프로그램을 구분해놓은 표다.



<그림 15> 대상지 건축물의 1층 프로그램

〈표 10〉 대상지 건축물 1층의 프로그램

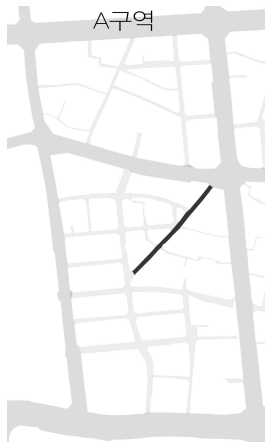
	인쇄관련업		소매업 및 사무실		음식점 및 오락서비스업		기타	
	개수	비율	개수	비율	개수	비율	개수	비율
A구역	266	50.3	46	8.7	169	31.9	48	9.1
B구역	657	75.7	38	4.4	150	17.3	23	2.6

3.5.2. 상권분석

A구역과 B구역은 인쇄관련업체들이 구역 전역에 걸쳐 분포되어 있고 두 구역 모두 공통적으로 북측의 을지로 가로변을 따라 조명, 인테리어 관련 도소매 업체들이 위치해 있다. 대상지 내부의 상권에 대해서는 서로 상이한 특징을 가지고 있으며 이에 대해 분석한 내용은 다음과 같다.

1) A구역

A구역은 음식점 및 오락 서비스업이 31.9%로 B구역의 17.3%와는 대비되는 비율로 상권이 복합화 되었고 현재에도 활발히 상업화가 진행되고 있다. 마른내로 북측 특히 충무로역과 마른내로의 교차점에서 시작되는 마른내로 2길이 가장 활발히 변화했으며 음식점, 주점, 노래방 등이 입주해있다. 도심부에서 유입된 직장인들과 인근 인쇄업체 종사자들, 관광객들이 주로 이용하는 가로이다. 〈그림 16〉은 A구역내 마른내로 2길의 위치이고 〈그림 17〉은 마른내로에 형성되어 있는 먹거리 골목의 모습을 찍은 사진이다.



<그림 16> 마른내로 2길



<그림 17> 마른내로 2길에 형성된 먹거리 골목

마른내로 2길에 이와 같은 상업가도가 형성된 배경에는 마른내로와 인접하여 위치했던 초동 유신 고속터미널²⁶⁾과 명보극장과 관계가 있다. 외부인들이 자주 드나드는 터미널과 젊은 계층의 유동인구가 대량 유입되는 당시 랜드마크라고 할 수 있는 명보극장 주위로 자연스레 식당과 위락시설, 숙박시설이 모여들어 상업가도가 형성되었다. 이에 따라 <그림 18>²⁷⁾에서 볼 수 있듯 그 유동인구가 최대화된 절절점인 마른내로와 충무로가 교차하는 사거리와 직접적으로 연결되어 있는 마른내로 2길이 변화하게 되었다. 상권은 고속터미널이 이전한 뒤에도 이어져 현재에도 남아있게 되었다.

26) 1970년대에만 해도 각 운수회사의 터미널이 시내 곳곳에 자리 잡고 있었지만 1973년에 동대문터미널로 일부 통합되었다가 4년 후인 1977년 현재의 강남고속터미널로 전부 이전하게 되었다. 서울특별시, Ibid, 2014, p.104

27) aerogis.seoul.go.kr, 1973년 위성지도



〈그림 18〉 마른내로 2길 상권의 형성 배경, 1973년 위성지도

2) B구역

B구역은 전체 건축물의 1층 프로그램의 75.7%가 인쇄관련업종으로 A구역에 비해 인쇄업의 밀도가 높은 것으로 나타난다. 하지만 <그림14>에서 알 수 있듯 마른대로 6길을 중심으로 노포와 청과물점, 식품점 등이 형성되어 소규모의 시장 상권을 이루고 있다. 마른대로 6길은 간선도로인 마른대로와 통하며 식당들이 밀집해 있는 세운상과 데크 하부의 상업가로와 인접해 있다. 해당 구역 식당들의 주요 이용객은 인근 인쇄업체를 비롯한 협력업체 종사자들이며 2017년 9월 ‘세운상가 1단계 공공 선도사업’의 완료와 함께 함께 다양한 목적을 가진 방문객들도 찾게 된 곳이다.



<그림 19> 마른대로 6길



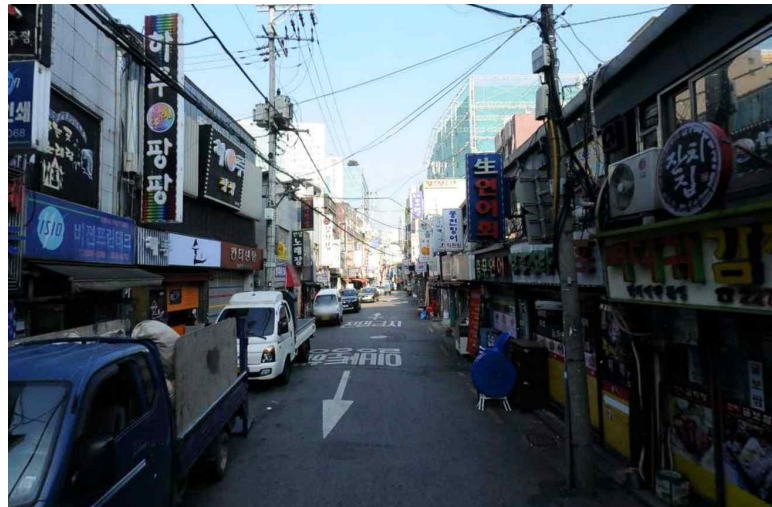
<그림 20> 마른대로 6길에 형성된 시장

‘충무로 2길’ 또한 대상지 내에서 가장 활성화된 상권을 가지고 있는 가로 중 하나이다. 충무로 2길을 따라 인쇄관련업체를 비롯해 음식점, 주점, 유흥시설 등의 프로그램이 복합적으로 존재하며 특징적인 상업가로를 형성 하고 있다. 충무로 2길은 7.62m의 평균 폭을 가지며 다른 내부 가로에 비해 비교적 넓은 편에 속하는 가로

이다. 때문에 외부의 방문객 유입이 수월하며 간선도로를 제외하고 전체 대상지의 가로 중 유일하게 충무로 너머 A구역의 가로(수표로 6길)와 연결성을 가진 가로이다. 낮 시간 동안은 인쇄업과 일부 음식점이 영업을 하면서 인쇄산업지역 사이의 식당가로 기능하지만 일과시간이 지나고 나면 주점들이 가로를 점유해 테이블을 놓고 영업을 하고, 노래방 및 유흥 주점들이 영업을 시작하면 낮 시간과는 다소 다른 분위기의 유흥상권으로 변화한다.



<그림 21> 충무로 2길



<그림 22> 충무로 2길에 형성된 상권

3.6. 종합

중구 인쇄산업지역의 도시조직을 가로, 필지, 건축물, 프로그램으로 나누어 A와 B구역을 분석했고 아래의 <표 9>와 같이 종합할 수 있다.

A구역은 전후복구사업 이후 넓은 도로 폭과 크고 정형인 필지가 구획되었고 고층의 대규모의 건물이 입지하기 쉬운 환경이 되었다. 또 1973년 까지 유신 고속터미널이 자리하면서 젊은 계층과 외부인들의 왕래가 잦았고 그 영향으로 음식점, 유흥시설 등 다양한 서비스업이 입지하게 되며 활성화된 상권을 형성했다.

B구역은 자연적으로 생겨난 도시조직이 유지되어 왔으며 공정의 분할과 집적의 특성에 따라 동선의 원활한 흐름에 부응하는 골목길이 생겨났다. 또한 한정된 필지면적에 건축행위를 진행하기 위해 개별 건축물이 벽을 공유해 면적을 확보하는 ‘합벽’의 건축구조를 이용하게 되었다. 구역 전역에 있어 인쇄산업의 밀집도는 높게 나타나며 일부 가로에서 음식점, 시장상권 등이 자리하며 도시생태에서 서비스 상권을 형성하는데 이는 타 지역의 상업가로와 긴밀한 연결성을 띄고 있다.

전후복구사업이라는 도시조직에 변화를 준 사건 이후로 두 구역의 물리적 환경은 가로체계, 필지이용, 건축물, 프로그램에 있어서 극명히 대비되는 양상의 변화가 있었다. A구역을 예로 재정비 이후 B구역의 미래를 예상해 볼 수 있다. 도시조직의 변화로 인해 산업환경의 기반이 변화할 수 있으며 이를 좌우하는 재정비에 앞서 기존의 산업생태계를 유지할 수 있는 계획을 설정하는 것이 중요하다.

<표 11> 비교 분석 종합

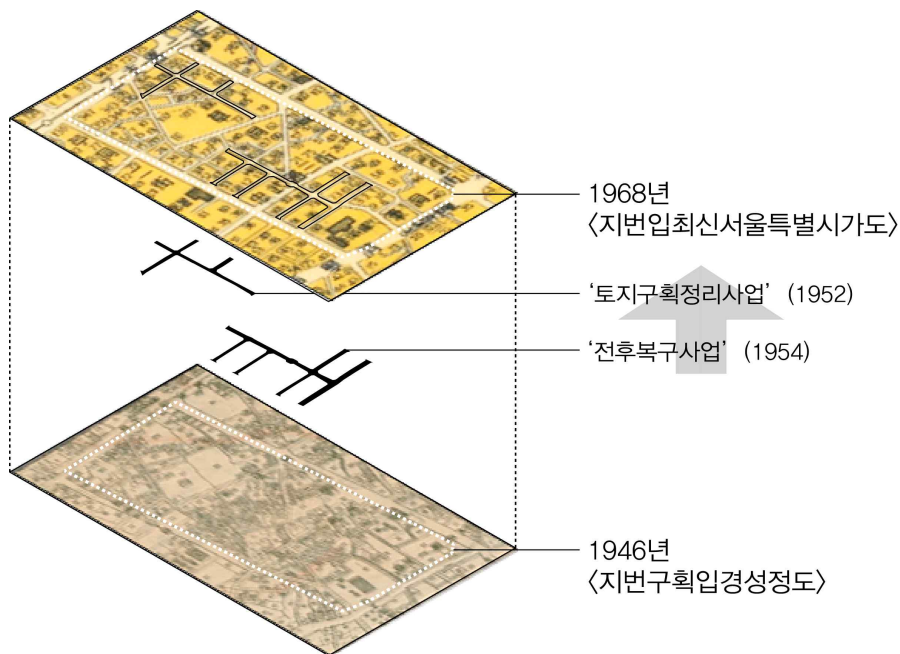
		A구역	B구역
대상지 내 범위			
개발 정도		전후복구사업에 의해 가로와 필지정비가 이루어짐 (개발정도의 비율이 높음)	재개발지역에 묶여 건축행위가 일어나지 않음 (개발정도의 비율이 낮음)
필지	면적	101,294.40m ²	95,182.63m ²
	형태	부분적으로 정형	대체로 부정형
가로	폭	대부분 1.5t 트럭이 통행가능	내부 필지로 들어가기 위한 1~2m의 골목길
	필지와 접하는 길이	6.16km	9.08km
	패턴	부분적으로 격자형	물길에 의해 자연적으로 발생되어 유지
건축물	노후도	30년 이상 경과된 건축물이 58%	30년 이상 경과된 건축물이 86%로 노후화
	층수	5층 이상 건축물이 30%	대부분 1~2층의 저층(70.3%)
	특이점	건물의 대형화	합벽건축의 유형
프로그램	용도지역	일반상업지역	
	프로그램	프로그램의 복합화	인쇄관련산업의 밀집

4. 대상지 도시조직의 변화양상과 특성

4. 대상지 도시조직의 변화양상과 특성

본 장에서는 도시조직의 변화가 일어났던 A구역의 미시적 분석을 통해 점진적 개발이 진행되었을 때 신규 조직 간의 상이한 도시조직의 구성요소의 충돌로 벌어날 수 있는 상충현상과 도시조직의 적응 과정에 관해 분석 하고자 한다. 이 같은 특성을 통해 점진적 도시 재정비에 따른 산업 환경의 변화를 예측한다.

A구역의 블록 내부의 가로는 자연발생적 가로와 정비된 직교형의 가로가 혼재되어 있다. 1952년 ‘토지구획정리사업’의 일환으로 을지로 3가 지역의 가로가 격자형으로 정비되었고, 1954년 ‘전후복구사업’에 의해 전쟁의 피해를 받은 일부 구역이 정비되어 반듯한 도시조직을 가지게 되었다. 이로 인해 A구역은 다층적 도시조직이 혼재하게 되었고 이는 <그림 23>으로 요약된다.



<그림 23> 도시조직 재정비 다이어그램

앞선 두 건의 도시조직의 재정비 이후 70년이 경과했기 때문에 그 동안 정비로 인한 도시환경의 변화 및 적응의 과정은 이미 장기 간에 걸쳐 자연스럽게 진행되었다고 볼 수 있다. 본 장에서는 변화된 도시조직을 포함하고 있는 A구역을 중심으로 특징적인 현상을 살펴본다. <그림 24>는 정비된 가로체계를 표시한 것이다.



<그림 24> 정비된 구역의 가로체계

4.1. Zoning을 유도하는 격자형 가로체계

프로그램은 도시조직이 변화했을 때 가장 먼저 그와 관계하여 눈에 보이는 대응이 나타나는 요소이다. 앞의 3장에서 살펴보았듯이 A구역은 B구역에 비해 다양한 프로그램의 복합화가 이미 진행된 양상을 띠고 있었다. 이와 관련하여 본 장에서는 정비된 가로체계가 프로그램의 변화양상에 어떻게 영향을 미치고 있는지 파악하고자 도시 재정비가 이루어진 가로를 중심으로 가로체계를 구성하고 있는 각각의 가로와 접하고 있는 건물의 1층 프로그램을 조사했고 그 결과는 <그림 25>로 도식화 할 수 있고 상세 내용은 <표 12>로 나타난다. 프로그램의 유형 분류는 ‘인쇄관련업’ 과, 상업가로에서 가장 특징적으로 나타나는 프로그램인 ‘음식점 및 오락서비스업’, 또 도심부의 업무 기능과 관련하여 형성된 ‘소매업 및 사무실’ 그외 기타로 설정했다.



<그림 25> 재정비된 가로와 접한 건물의 프로그램

<표 12> 재정비된 가로별 접도 건축물의 프로그램

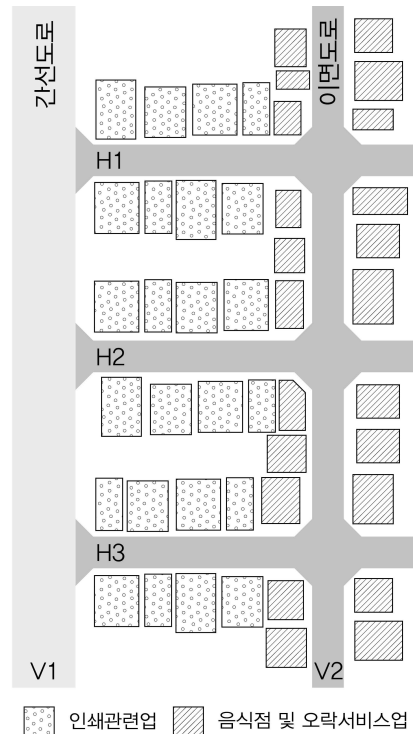
가로	인쇄관련업	음식점 및 오락·서비스	소매업 및 사무실	기타	계
V1	12(44.4)	7(25.9)	4(14.8)	4(14.8)	27
V2	6(66.7)	3(33.3)	0	0	9
V3	8(25.8)	18(58.1)	3(9.8)	2(6.5)	31
H1	14(70)	3(15)	1(5)	2(10)	20
H2	4(44.4)	4(44.4)	0	1(11.1)	9
H3	19(82.6)	3(13.0)	0	1(4.3)	23
H4	7(58.3)	3(25)	0	2(16.7)	12
H5	14(56)	7(28)	2(8)	2(8)	25
H6	0	12(70.6)	3(17.6)	2(11.8)	17

초동 일대의 H3, H4, H5는 인쇄관련업의 비율이 높은 가로이다. 다른 가로들이 음식점과 유흥시설의 유입으로 상권의 변화가 일어난 반면 해당가로는 인쇄업체들이 가로에 접하는 대부분의 건물의 1층에 입주해 있었다. 또 <그림 26>과 같이 가로를 중심으로 조업공간이 확장되어 있는 현상 또한 발견된다. 공적영역으로서의 가로공간과 사적영역인 건축물의 경계가 흐려져 실질적으로 가로공간이 제조 공간 일부에 편입되는 특징을 파악 할 수 있는 요소가 된다. 이 가로들과 직접적으로 교차하는 V3는 비교적 음식점 및 오락, 서비스업의 비율이 높아 인쇄산업외의 서비스를 담당하는 상권이 형성된 가로라고 할 수 있다. H3, H4, H5로 대표되는 ‘인쇄업 밀집 가로’와 V3로 대표되는 ‘서비스 상권의 가로’의 관계는 아래의 <그림 27>의 다이어그램으로 요약된다. <그림 27>에서 H1, H2, H3는 간선도로 V1과 연결되어 손쉽게 제품을 타 협력업체로 운반할 수 있으며, 이면부의 가로인 V2는 상대적으로 음식점 및 오락서비스업의 상권이 활성화 되어 H1, H2, H3에 접해있는 인쇄업체의 종사자들의 생활의 기반이 되는 식음 서비스를 충족시키며, 외부에

서 유입된 방문객들의 먹고 즐길거리를 제공하는 서비스를 담당하는 상업가로의 역할을 수행한다. V2 가로의 프로그램은 과거에 비해 복잡화 되는 경향이 있으며 인쇄관련업과 그 외의 서비스를 담당하는 프로그램은 자연적으로 분화되어 Zoning된 프로그램의 배치는 평형을 이루며 도시 생태를 형성하고 있다.



<그림 26> 가로로 연장된 조업공간



<그림 27> 가로유형특성 다이어그램

4.2. 대상지 내 건축물 유형의 변화의 특성

대상지 내의 건축물은 특이성에 따라 크게 4가지 유형으로 나뉜다. 근린상가형 건축물, 대형 오피스, 대형 호텔, 오피스텔로 나눌 수 있다. 첫째는 인쇄관련업과 음식점 및 서비스업의 용도 등으로 사용하는 근린상가형 건축물이다. 대상지 내에서 가장 많은 비율을 차지한다. 둘째, 대형오피스 빌딩의 유형은 중구 내에 존재하는 중심업무지구의 영향 아래 형성된 건물의 유형이다. 10층 이상의 고층 건물로 금융업체, 언론사, 인쇄업체의 사무실로 사용된다. 주로 간선도로 변에 위치해있다. 셋째는 간선도로변에 위치한 10층 이상의 대형 호텔의 유형이다. 도심부로 유입된 관광객의 숙박을 담당한다. 네 번째, 오피스텔은 업무와 주거의 기능을 복합적으로 수행하는 건축 유형이다.

4.2.1. 프로그램의 복합화를 이끄는 근린상가형 건축물

근린상가형 건축물은 대상지 내의 대다수를 차지하는 건축물로서 인쇄관련 업종의 입지에 적합한 건축유형이다. 근린상가는 주로 2~5층으로 B구역에 흔히 존재했던 1~2층의 건축유형에 비해 도시의 밀도를 높일 수 있는 건축 유형이었다. B구역의 건축유형으로는 1~2층의 단일 프로그램의 독립적인 건축유형들이 대다수 였으나 근린생활시설은 프로그램의 복합화를 이끌고, 비교적 쉽게 프로그램이(인쇄업에서 그 외의 서비스업으로) 변화할 수 있도록 한다. 따라서 대상지 내에 근린상가가 증가 함에 따라 프로그램의 변화주기 또한 짧아지며 활발한 상권의 변화를 겪게 된다. 근린상가군 사이에서 중형의 오피스가 나타난다. 자본력이 강화된 대형 인쇄업체의 경우 10층 이하의 중형 오피스를 신축하여 사업규모를 늘이는 경향이 있다.



〈그림 28〉 대상지 내 근린생활시설 유형의 건축물

4.2.2. 중심업무지구의 연장선상의 대형 오피스

대형의 오피스 건축물은 인근 중심업무지구의 영향 아래 형성된 금융, 업무 벨트의 연장선상에 있다. 〈그림 29〉의 남산스퀘어(구 극동빌딩)는 명동역으로 통하는 퇴계로 변에 위치하여 대상지 내의 대표적 대형 사무실 중 하나로 꼽히는 건물이다. 〈표 13〉에서 확인 할 수 있듯 대상지 내에 총 8개의 대형 오피스 중 2000년대 이후 지어진 것은 아시아미디어 타워의 1건이다. 즉 비교적 과거부터 대형 오피스 건물에 대한 수요는 꾸준히 있어왔던 것을 확인 할 수 있다. 또 랜드마크 격의 대형 건물이 간선도로 변으로 건축되었다. (〈그림 29〉의 대상지 내 대형 오피스 현황을 보면 알 수 있듯 을지빌딩을 제외하고 7건의 건물 모두 간선도로변에 위치해 있다.) 대형 오피스들의 프로그램은 주로 도심 특화 산업인 금융업 오피스가 대부분이며, 대형 인쇄업체와 인쇄산업과 밀접하게 연관되어 있는 언론사 사옥 또한 충무로를 중심으로 형성되어 있었고, 도심부 업무기능 증대와 함께 그 수요 또한 증가하고 있는 상황이다.



<그림 29> 남산스퀘어



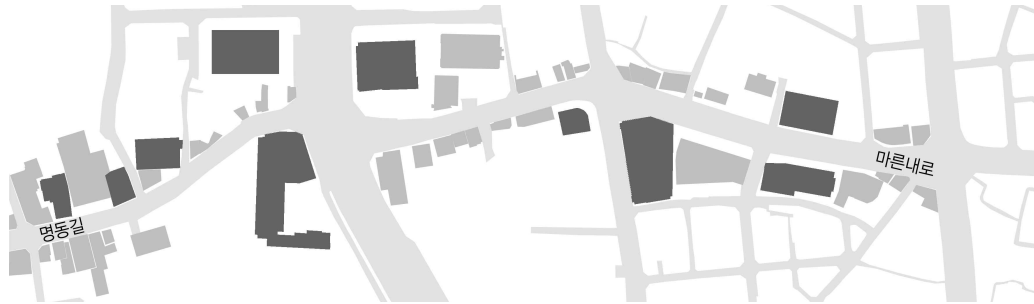
<그림 30> 대상지 내 대형오피스 현황

<표 13> 대상지 내 대형 오피스 건축유형 현황

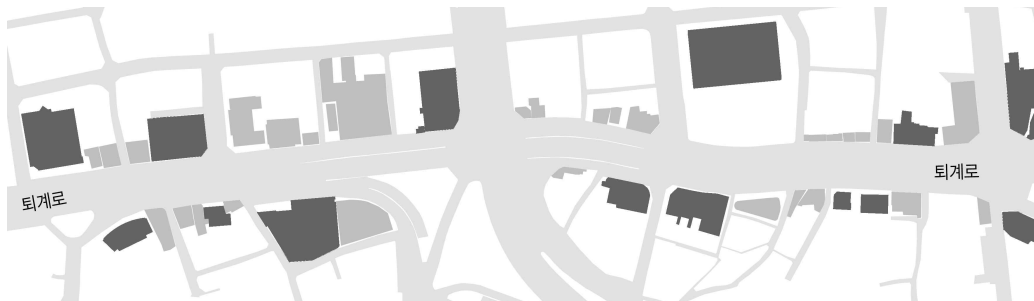
상호명	사용승인년도	층수	주요 프로그램
씨티센터타워	1969	18	금융사
남산스퀘어	1978	23	공단
을지빌딩	1975	10	인쇄업 등
DB손해보험 초동사옥	1973	19	보험사
아시아미디어 타워	2009	11	인쇄업
(주)케이티엔지 을지로타워	1988	14	기업 사옥
국제 빌딩	1977	10	금융사
영한 빌딩	1969	12	복합

마른내로와 퇴계로의 서쪽 방향으로 거슬러 가면 은행, 신문사 등 기업의 사무실이 가로변에 위치해 있으며 명동을 중심으로 하는

금융, 언론 업무지구의 영향이 대상지까지 미치는 것으로 판단된다. <그림 30>, <그림31>은 마른내로와 퇴계로를 따라 늘어선 대형오피스들을 확인 할 수 있다.



<그림 31> 마른내로 변의 대형 오피스 건축물



<그림 32> 퇴계로 변의 대형 오피스 건축물

<그림 32>의 2009년 완공된 아시아 미디어 타워는 지하3층~지상11층으로 이루어진 국내 최초의 인쇄·출자인에서 인쇄, 판을 전문으로 하는 지식산업센터이다. 디자인·인쇄·출판 관련업종으로만 구성되어 있어 기획·디자인에서 인쇄·제본·납품에 이르기까지 모든 작업공정이 한 건물 내에서 수직·수평 동선으로 완결되어 물류비용 절감을 가능케 한다. 이는 인쇄산업의 면적인 집적을 유도하기 때문에 인쇄 집적 지역에서 유망되는 건축 유형 중에 하나라고 할 수 있지만 하청사슬이 신뢰에 기반해 형성되어 있는 기존의 인쇄업체들의 산업 네트워크의 특징을 고려했을 때 협업의 범위를 입주 건물 내로 한정한다는 단점이 있다.



〈그림 33〉 충무로 변의 아시아미디어타워

4.2.3. 도심부의 관광산업에 대한 역할

대상지가 위치한 중구 을지로동, 필동 일대는 역사도심 내에 위치하면서 관광특구인 명동특구, 동대문 패션특구, 종로·청계특구와 인접하여 관광객의 유입이 지속적으로 발생하는 지리적 환경을 가지고 있다. <그림 33>에 나타나는 것처럼 과거 초동의 유신 고속 터미널의 영향으로 여관, 모텔과 같이 중·소형의 숙박시설이 블록내부에 다수 존재 하고 있었다. 현재도 20개소 가까이 영업을 하고 있다. 근래에 들어 대형 숙박시설의 건설이 2건이(나인트리 프리미어 호텔, 티마크 호텔) 발생했다. 1건의 대형 관광호텔(충무로 G3 관광호텔)이 신축되고 있으며 2020년 완공이 예정되어 있다. 그 다음으로 큰 규모의 중형 호텔은 수표로 변에 위치한 ‘G2호텔’ 과

‘스타즈 호텔’ 과 충무로 변에 위치한 ‘스테이비 호텔’ 이 있다. 숙박업은 도심의 주요 특화 산업 중에 하나이며, 대상지에 근래에 활발히 벌어지고 있는 호텔의 입지는 도심부 기능중의 하나인 관광의 역할이 강화되는 것으로 볼 수 있으며, 도시의 장소성이 산업지역에 한정된 특성에서 벗어나 다층화 되고 있는 것으로 판단된다.



<그림 34> 대상지 내 호텔 및 숙박시설 현황

4.2.4. 주거용도의 혼합

2010년 이후 신축된 건축물 중에는 주거를 목적으로 하는 2건의 대형 건물이 눈에 띈다. ‘엘크루 메트로 시티’와 ‘제이 매크로타워’는 각각 2013년, 2018년에 완공된 오피스텔이다. 도심 내 주거 수요를 충족시키기 위해 신축되었고, 세운재정비계획의 거시적 목표중 하나인 주거비율 확대의 측면에 있어서도 위와 같은 오피스텔 및 도시형생활주택의 건축이 예상된다. 또한 지속가능한 도시를 위해 주거와의 용도의 혼합이 중요시 되는 시점에서 단일의 산업용도가 아닌 위 같이 주거와 상업의 공존을 이끄는 건축의 유형은 도시 활성화에 있어서도 고무적이다.



<그림 35> 대상지 내 오피스텔 현황



<그림 36> 대상지 내 오피스텔 사진

4.3. 자생적 변화의 움직임

을지로 전역에 있어서 자생적인 변화가 이루어지고 있다. 오래된 건축물을 새로운 프로그램의 공간으로 재생함으로써 새로운 가치를 불어넣는 사례가 발견된다. 그 움직임이 대상지 내부의 골목에도 영향을 미치고 있다. 상업가도가 활성화 될 때 초기에는 저렴한 지가와 지역적 특이성을 가지고 시작한다. 대상지 또한 노후한 시설들로 도심부의 타 지역과 비교해 비교적 낮은 임대료를 형성하고 있었다. 이곳에 커피숍, 와인바, 디자인 스튜디오 등이 <그림 36>과 같이 오래된 인쇄골목 사이에 입주해 세월의 흔적이 고스란히 나타나는 인테리어와 골목에 의한 차별화된 분위기로 이슈가 되고 있다.



<그림 37> 인쇄업체 사이에 입주한 와인바 <그림 38> 간판 없이 운영되는 카페

이 같은 경향은 오래된 공간에서 느껴지는 특색 있는 정취 속에서 겪게 되는 새로운 경험을 추구하려는 의도 하에 번지고 있다. 이와 같은 상업 프로그램을 구분하는 기준을 프랜차이즈가 아니면서, 지역적 특성이 느껴지는 공간을 가지거나, 분명한 정체성을 가지고 운영되고 있는 곳으로 설정하고 대상지 내에 해당하는 몇 개의 업체를 분석한 결과는 다음과 같다.

대상지의 새로운 상권의 입지에 있어서 특징적인 점은 인지성의 영향을 받지 않는다는 것이다. 상당수는 간판 없이도 원활히 사업을 운영하고 있었고 커피숍 가운데 높은 비율로 가로와 면한 1층이 아닌 2~3층에 입주해 있었고 <그림 37> 같이 간판 없이 운영되는 곳도 다수 존재했다. 소셜 네트워크 서비스 또는 온라인 공간에서 경험된 정보에 의해 방문객들이 찾아오는 경우가 많기 때문이다. 이와 같은 흐름은 재개발에 있어 재생의 패러다임으로의 대중의 인식의 전환에 기여하고 있다. 또 젊은 계층으로 하여금 읍지로의 산업지역에 대해 흥미를 갖게 하고 외부 방문객의 유입을 활성화시킨다. 이 같은 현상은 어떠한 계획적인 정비 이전에 대상지에서 자생적인 재생에 의한 변화에 대한 가능성을 시사한다.

4.4. 소결

4.4.1. 도시의 변화 양상과 특성

이상과 같이 살펴본 대상지의 도시조직의 변화에 따른 도시환경의 변화에 대해 분석하고 도출해낸 다층적인 특성을 정리하면 다음과 같다.

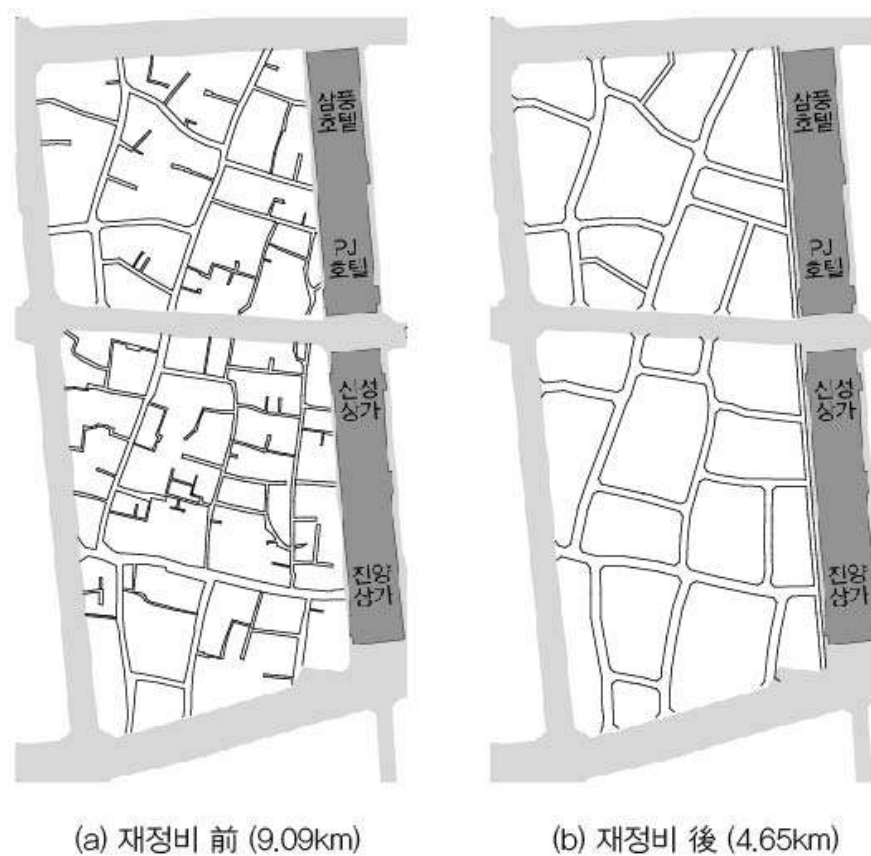
첫째, 중심업무지구와 지리적으로 인접하고, 도시재정비에 따른 가로체계의 변화에 따라 다양한 프로그램들이 새로운 상권을 형성하게 되었다. 기능적 이유로 인쇄업체들은 블록 내부에서 집적을 형성하고 있었으며 활성화된 상업가로와는 분리되었다. 그에 따라 가로의 역할은 인쇄업체와 집적적인 연관을 가지는 가로와, 식당과 유흥시설로 이루어진 활성화로, 또 그 사이의 매개가로로 분화되고 있음을 알 수 있다.

둘째, 대상지를 둘러싸고 있는 건축물들의 규모와 프로그램에 따른 유형을 분류한 결과 근린상가형, 대형 오피스, 대형 호텔, 오피스텔을 대상지의 특징적인 변화가 나타나는 건축유형으로 선정 했다. 근린상가는 일차적으로 도심부의 밀도를 높이며 프로그램의 복합화에 수용적이다. 때문에 대상지내에 가장 빈번히 존재하고 인쇄 산업과 다른 상권을 수용할 수 있는 대표적인 건축 유형이었다. 중심업무지구와 도심부라는 지리적인 이유 때문에 간선도로 변으로 대형 오피스가 입지해 있고 대형 호텔의 건설이 활발하다. 이는 곧 이구역의 인쇄산업지역으로서의 특징 보다는 도심부로서 역할이 강화되고 있는 것을 의미한다. 또 최근 건설된 오피스텔과 도심형 생활주택으로 미루어 보아 주거와 상업의 용도 복합으로 지속적 도시 활성화에 있어서 고무적인 변화임을 알 수 있었다.

셋째, 자생적 재생에 의한 변화는 낮은 지가와 오래된 조직에서 느껴지는 지역적 특성이 중요한 입지 원인으로 작용하며 따라서 반듯이 정비된 도시 조직과는 별개로 형성되는 경향을 띤다. 을지로 전역에 진행되고 있는 이와 같은 변화는 개발에 대한 대중들의 인식을 전환하는데 영향을 미치고 있다. 이는 세운재정비촉진계획이 예정되어 있는 구역에 대해서도 다양한 형태로 나타날 수 있는 재생의 방향성을 시사하고 있다.

4.4.2. 계획안 분석 및 제언

본 절에서는 앞서 진행된 도시조직의 요소별 분석내용과 도시조직이 변화된 지역으로 미루어본 예상되는 도시와 산업적 변화를 바탕으로 세운재정비촉진지구 중 6-1,2 구역에 대한 올바른 계획의 방향성을 모색하고자 한다.



<그림 39> 재정비에 의한 필지 접도 길이의 변화

첫째, 주요가로는 적정 폭으로 확장되고 블록 내부의 골목은 필지의 통합에 의해 사라진다. 분석에 의하면 현재 주요가로의 경우 운송수단의 양방향 통행으로 혼잡하기 때문에 확장과 보행환경 개선이 필요하다. 통합된 상태의 획지가 내부의 가로와 면하는 길이의 합은 총 약 4.65km로, 기존의 9.09km에 4.33km 줄어들게 된다.

<그림 15>는 재정비 전후의 필지의 접도 길이의 변화를 나타낸 그림이다. 이는 지상 1층에서 길과 면하는 사업체의 비율이 현저하게 감소하게 됨을 뜻한다. 기존 블록 내부에 형성되었던 골목길은 실질적으로 영세사업체들이 지상 1층에서 가로와 면해서 원활한 공정의 흐름을 가능케 한 요소였다. 산업의 특성상 공정이 분화되어 있고 여러 사업체를 거치면서 공정이 진행되기 때문에 지상1층에 입주하는 것이 유리하다. 따라서 통합된 필지 내에 소로를 내거나 건물 내를 지나가는 내부의 골목길을 계획하는 것이 필요하다.

둘째, 계획상 필지가 적정규모로 합병된다. 연구 내용에 따르면 기존 자연적으로 형성되었던 필지는 기형적 형태이거나 과소필지인 비율이 높다. 열악한 필지조건 위에 무분별하게 합벽 건축된 대부분의 인쇄업체들이 내진, 내화 구조를 지키지 않고 지어졌으며 건물의 틈새공간과 맹지의 불법 점유로 안전에 취약한 낙후된 환경을 만들어 냈다. 따라서 필지의 합병, 획지를 통해 기형필지와 과소필지, 맹지의 한계점을 극복해야 하며 공간 활용도를 높여 충분한 건축면적 확보로 기존 사용자의 재정착률을 제고해야 한다. 또 획지의 규모와 형상이 거기에 놓여질 건축유형과 관계하여 공간의 특성을 나타내 줄 수 있는 바탕이 됨을 염두에 두고 획일적인 기준에 의한 것이 아니라 지역적 특성이 반영되는 방식으로 획지병합이 이루어 져야 한다.

이러한 인식은 획일적인 기준에 의해 지역적인 특성 없이 이루어지고 있는 기정 획지분할 계획에 있어 획지의 규모와 형상이 그 곳에 건축될 건축물의 유형과 관계하여 공간의 특성을 나타내줄 수 있는 바탕이 됨을 염두에 두고 지역적 특성이 반영되는 방식으로 이루어져야 함을 시사하고 있다.

셋째, 건폐율, 용적률, 높이 계획을 고려해봤을 때 업무, 상업, 제조업, 주거 등의 복합용도를 갖춘 지식산업센터의 개발을 예상할 수 있다. 현재 대상지에는 30년 이상 경과된 건물은 86.7%에 달하며 1960년 이전에 지어진 건축물은 전체의 50.4%이다. 건물의 생애주기를 넘기고도 별다른 정비 없이 노후화된 건축물은 이용자의 안전을 보장 할 수 없기 때문에 전면적인 정비가 필요하다.

또 세장한 필지에 합벽구조로 지어진 건물 지상 1층에 입지해있는 인쇄업체들의 배치는 상시에 길로 통하면서 블록 내외부의 업체와 협력네트워크를 구성하고 있다. 2층으로 향하는 계단 또한 전이공간 없이 외부의 골목길과 면해있는 것도 길을 통해 원활한 협력체계를 유지하기 위함이다. 90.4%에 해당하는 인쇄업종이 지상 1층에 입주해 있다.²⁸⁾ 합병된 필지위에 수직적 산업시설을 계획하게 된다면 물류비용을 절감할 수 있다는 장점이 있다. 하지만 공정 네트워크가 건물 내부에서 기능적으로 진행된다면 건물 외부업체와 협력의 가능성을 제한한다는 한계점을 지닌다. 따라서 자유로운 하청관계 형성을 통해 협업의 범위를 확장 할 수 있도록 인쇄관련 업체의 저층 부 입주를 보장함과 동시에 건물 내부 동선을 외부로 개방할 필요가 있다.

넷째, 입체적 가로계획이 도시설계 가이드라인에 반영되어야 한다. 분석한 바에 의하면 대부분의 사업장의 전면에 적재된 생산품을 외부환경으로부터 보호하기 위한 캐노피가 설치되어 있었다. 또 골목길을 중심으로 나열된 캐노피가 연장되어 아케이드 형태로 발전되고 있음을 확인할 수 있었다. 추후의 도시 설계 지침에 반영된다면 근무환경을 개선하며 무분별한 캐노피 설치의 방지로 보다 정돈된 가로환경을 조성할 수 있다.

28) 서울특별시, Ibid, 2014, p.263

4.4.3. 단계별 전략

재정비 계획에 의한 사업이 단시간에 이루어지지 않는다는 특
히 해당 지역의 경우 주민들의 자발적 계획을 통해 점진적 개발을
유도 하고 있기 때문에 더 오랜 시간이 걸릴 것이다. 개발의 과정에
있어서 점진적이고 단계적인 개발의 방향성을 통해 도시 조직 간의
상충을 최소화 하고 산업구조의 파괴를 최소화해야 한다. 이에 본
연구에서 제안하는 단계별 추진 방향은 다음과 같다.

1단계, ‘재생의 단계’이다. 해당 구역은 타 구역에 비해 기반
시설의 여건이 비교적 양호한 상황으로 소규모의 정비를 유도 할
수 있는 지역이다. 따라서 소규모 정비사업이 본격적으로 진행되기
전까지는 재생의 패러다임의 관점에서 개발구역을 바라볼 필요가
있다. 현재 읍지로는 오랜 시간에 걸쳐 형성된 개성적인 지역적 특
성을 가진 지역으로 가장 활발하게 거론되는 장소 중 하나이다. 또
자발적 재생의 움직임으로 대상지 곳곳에 젊은 층이 찾는 카페, 음
식점이 하나둘 생겨나 운영되고 있으며 노포들이 ‘찾아 가는 맛
집’으로 재조명 되고 있다. 이를 통해 산업지역 전반에 대한 인식
의 변화를 이끌고, 장소적 특성을 강화하는 것이 사업진행에 앞서
개발에 임하는 준비 단계가 될 것이다. 이 단계에서 미등록 업체의
양성화를 위한 정책적인 지원이 병행되고 인센티브를 부여해 미등
록 업체의 사업자 등록을 유도 한다면 개발시에 벌어질 갈등의 여
지를 최소화 할 수 있다.

2단계, 거시적 도시조직의 개발 단계이다. 자생적으로 지역적
특성을 강화한 지역에 대해서는 기반 시설의 노후화와 문제와 도시
조직의 개발문제가 수반된다. 해당지역 또한 블록 내부로 통하는 가
로 중 건축행위에 제약을 줄 만큼 좁은 폭을 가지고 있는 가로들을

발견 할 수 있었다. 따라서 내부의 개발이 일어나기 위해서는 가로의 정비가 선행되어야 한다. 앞의 장에서 분석한 바에 의하면 타 프로그램의 유입은 인쇄업 집적 가로와 타 상권이 집중되어 있는 가로를 분화시킴으로써 도시내부 가로의 기능적 분화를 이루었다. 해당구역의 을지로 18길은 전체대지를 가로지르는 가로로 가장 넓은 폭을 가지며 중심이 되는 가로이다. 도시 재정비 과정에서 을지로 18길을 매개가로로 설정, 우선하여 개발해 활성가로의 성격을 부여하는 것이 타 가로와 기능적 분화와 인쇄산업의 가로중심의 집적을 이룰 수 있게 한다.

3단계, 점진적 소규모 개발계획의 단계이다. 도시조직의 요소들은 상호간 밀접한 관계를 가지며 변화한다. 가로의 정비가 일어나면 건축물도 이에 대응해 변화하기 마련이다. 기존의 1~2층의 건축물들에서 합쳐진 획지를 바탕으로 근린상가 또는 중소형의 지식산업센터가 형성될 것으로 예상된다. 서로 다른 스케일의 건물이 공존하게 된다면 연속된 가로 경관의 형성을 위한 노력 또한 필요하다. 이를 위해 저층부가 한계선에 맞추어 계획된다면 상층부는 적정거리 후퇴한 후 밀도를 높일 수 있을 것이다. 또 구유지를 활용한 산업앵커시설로서 지식산업센터가 건설된다면 사업이 진행되는 동안 운영을 쉬게 된 영세 업체들의 임대공간으로도 지원 될 수 있을 것이다.

4단계, ‘도시 장소성 형성’의 단계이다. 본 연구의 5장에서 분석한 결과 A구역의 경우 금융, 관광, 업무 등의 도심부의 역할이 강화되면서 산업지역으로서의 지역적 특색은 약화되고 있었다. 마찬가지로 해당지역도 개발이 진행됨에 따라 기존의 저층의 개별 건축물들의 집합으로 만들어지는 가로의 풍경은 사라지고 다양한 스케

일의 건축물과, 다양한 프로그램의 입주하면서 도심부 산업특화 지역으로서의 장소성이 약화될 수 있다. 따라서 산업특화지역의 정체성을 확보하기 위해 인프라 시설의 확충과 인쇄관련업의 전략적 입주계획을 수립해야 한다. 또한 산업의 고도화와 발전적 재편을 위해 디자인, 편집 업체들의 입주를 유도하고 차세대 산업과의 협업을 조장해야 할 것이다.

5. 결 론

5. 결론

도시는 도시의 조직이 형성될 당시의 사회적 상황과 문화적 배경에 영향을 받아 겹겹이 구축되는 것이기 때문에 시대가 도시조직 속에 고스란히 반영되어 있다고 해도 과언이 아니다. 따라서 도시조직은 장소성의 토대라고 할 수 있다.

본 연구는 도시 재정비를 앞두고 있는 서울시 중구의 인쇄산업 지역의 산업생태계를 보존하기 위해 도시조직의 요소를 분석하여 현재의 산업체계를 형성하게 된 기반이 무엇인지 이해하고 소규모 재정비의 올바른 사업계획 수립을 위한 방향성과 기초자료를 제시하는 것을 목표로 하여 진행되었다. 이를 위해 서울시 중구 인쇄산업지역 중 인쇄관련업체의 밀집성이 뚜렷한 지역을 대상으로 분석의 범위를 설정했다. 해당 지역을 서로 다른 도시조직과 산업 환경을 가진 A구역과 B구역으로 나누어 물리적 환경에 주목하여 가로, 필지, 건축물에 대하여 변천과정과 현황을 중심으로 조사했다. 관련문헌을 비롯한 GIS 데이터, 건축물대장이 주로 분석 자료로 사용되었고 현장답사를 통해 미시적 현황에 대한 조사를 동반했다. 분석을 통해 도시조직의 변화와 인쇄 산업 생태 사이의 관계를 이해하고 이를 세운재정비촉진계획의 세부 내용에 대입하여 현 계획의 방향성에 대해 고찰했다.

A구역의 초동 일대는 전후복구사업에 의해 격자의 반듯한 가로와 정형의 필지를 가지게 되었고 대형건물이 입지하면서 지가 또한 높아져 대형 인쇄업체나 지업사와 같은 비교적 큰 면적을 요하는 업체들이 주로 들어서게 되었다. 또한 음식점, 유흥시설 등의 상업시설들이 입지해 골목을 이루고 있다.

B구역의 도시조직은 자연발생적으로 형성되어 경제적으로 유리한 형태로 필지가 구획되어 크게 변하지 않았다. 그로 인해 블록내부에 폭이 좁은 골목들이 생겨났고 영세한 인쇄업체들은 골목을 중심으로 집적하여 현지 완결 체제의 산업 생태계를 형성하게 되었다. 세장하게 나누어진 필지에 일렬로 지어진 합벽건물은 좁은 필지 면적의 한계를 극복하기 위해서였고 가로와 면하는 사업체의 수를 최대화하는 경제적인 건축유형이었다.

A구역을 예로 B구역의 재정비 후의 변화를 예상해 볼 수 있다. 상승된 지가와 대형화된 건물로 변화한 산업 환경은 B구역의 대다수를 점하고 있는 소규모 사업체의 입주에는 불리하며 이는 곧 집적구조의 해체와 산업생태계의 파괴를 시사한다. 때문에 본 연구에서 도출한 산업생태계를 물리적으로 지탱하는 도시조직의 역할을 계획적으로 반영하여 소규모 재개발이 계획되어 있는 B구역에 다음과 같은 계획기준을 다음과 같이 제시 할 수 있다.

먼저 대다수의 사업체가 길과 면할 수 있게 했던 블록내부의 골목길의 역할을 하는 통로를 건물내부에 적극적으로 반영 할 필요가 있다. 이는 더 많은 사업체들의 자유로운 협업범위의 확장을 가능케 한다. 또 기존의 1~2층 내외의 집적의 구조는 사업체들의 이동성을 높이고 협업의 반경을 블록 외부로 확장할 수 있게 했다. 저층부의 권장용도 설정이나 인센티브를 부여 하여 인쇄 산업체들이 저층부에 입지 할 수 있도록 해야 한다. 이는 건물의 수직화, 용도의 복합화 속에서 인쇄관련업체간의 집적을 통한 협력관계를 유지할 수 있게 한다. 건물의 대형화에서 비롯한 내부화된 공정은 기능적이지만 자유로운 협력 네트워크 형성에는 불리한 조건이 된다. 저층부의 통로의 외부화는 공정 간에 외부로의 이동을 원활히 하며

영세 업체들의 협업의 범위를 보다 자유롭게 확장 할 수 있게 한다. 마지막으로 가로환경은 단순 이동공간이 아닌 산업공정 전반에 포함되어 있는 시설의 일부로 작용되고 있었다. 따라서 기존의 나열된 캐노피와 사설 아케이드의 기능을 반영해 입체적 가로환경 계획을 고려한다면 쾌적한 작업 환경을 조성 할 수 있다.

재정비 계획에 의한 사업이 단시간에 이루어지지 않는다는 점도 도시 조직 간의 충돌을 최소화하기 위해 본 연구에서 제안하는 단계별 추진 방향은 다음과 같다.

1단계, 재생의 단계이다. 계획이 본격적으로 진행되기 전 까지 재생의 패러다임으로 개발구역을 바라볼 필요가 있다. 이를 통한 산업지역 전반에 대한 인식의 변화를 이끌고, 장소적 특성을 강화하는 것이 개발에 임하는 준비 단계가 될 것이다. 2단계, 거시적 도시조직의 개발 단계이다. 을지로 18길을 매개가도로로 설정, 우선하여 개발해 활성가로의 성격을 부여하는 것이 타 가로와 기능적 분화와 인쇄산업의 가로중심의 집적을 이룰 수 있게 한다. 3단계, 점진적 소규모 개발계획의 단계이다. 서로 다른 스케일의 건물이 공존 하게 된다면 연속된 가로 환경의 형성을 위한 노력 또한 필요하다. 4단계, 도시 장소성 형성의 단계이다. 산업특화지역의 정체성을 확보하기 위해 인프라 시설의 확충과 인쇄관련업의 전략적 입주계획을 수립해야 한다.

본 연구는 도심부 중심업무지구의 기반이 되는 산업인 서울시 중구의 인쇄산업지역을 지탱하는 도시적, 건축적 환경에 주목하고 추후 행해질 재정비에 대해 산업생태계의 유지와 발전을 위한 방향성을 제시한다는 점에서 의의를 가진다.

참 고 문 헌

단행본

1. 서울역사박물관 (2015). 『인현동 세상을 찍어내는 인쇄골목』 . 서울:서울역사박물관.
2. 한국도시설계학회 (2014). 『도시설계의 이해』 . 서울:보성각.
3. 이주형 (2001). 『도시형태론』 . 서울:보성각.
4. Paul, Knox. & Steven, Pinch. (2010). Urban Social Geography: An Introduction. London:Routledge.

논문

1. 심한별 (2013). 서울 도심부 도시형태 및 생산 활동의 변화에 대한 제도주의적 해석. 박사학위논문. 서울대학교. 서울.
2. 양승우 (1994). 조선후기 서울의 도시조직 유형 연구. 서울대학교 박사논문. 서울대학교. 서울.
3. 김한중 (2009). 도시조직을 고려한 도시건축의 방법론에 관한 연구. 서울대학교 석사논문. 서울대학교. 서울.

연속간행물

1. 김난주 (1993). 소규모 인쇄업체의 지리적 집중에 관한 연구. 지리교육논집. 통권 54호.
2. 최동혁 (2008). 서울 도심 인쇄산업지역 가로변 건축물의 계획 요소에 관한 연구. 서울도시연구. 통권 9호.

연구 보고서

1. 김봉렬 (2013). 『을지로 인쇄 제조업 집적의 구조와 생활세계 연구』 . 서울:서울연구원

2. 서울특별시 (2014). 『도시계획을 통한 도심산업 육성.발전방안』 . 서울:서울특별시 역사도심 관리과

웹사이트

1. 국가공간정보포털. GIS건물통합정보. <http://www.nsdi.go.kr>. 2019.03.11.
2. 네이버. 네이버뉴스라이브러리. <https://newslibrary.naver.com>. 2019.03.28
3. 서울시. 서울열린데이터광장. <http://data.seoul.go.kr>. 2019.03.10.
4. 서울시. 서울시 항공사진 서비스. <http://aerogis.seoul.go.kr>. 2019.03.08
5. 중구청. 재정비촉진지구 자료실. www.junggu.seoul.kr/. 2019.03.15

ABSTRACT

A Study on the Aspects of Changes and Characteristics in Printing Industrial Area in Jung-gu, Seoul Through an Analysis of the Urban Tissue

Advised by Prof. Kim, Seung-hoy

Choi, Seok-Hui

Master Dissertation

Department of Architecture
The Graduate School of
Seoul National University

The printing district in Jung-gu, Seoul, has been clustered and grew in the city center due to industrial, geographical, and institutional factors. Most areas are designated as redevelopment zones, which has not been redeveloped for a long time and made them vulnerable to users safety. In 2013, the name of the redevelopment zones were changed into “Sewoon Redevelopment Promotion Area” and some policies have changed due to the shifting paradigm from redevelopment to re-generation. As it was judged that the Infrastructure in the printing industry was better and the

industry was active than other areas, the printing industry area was designated as a small scale redevelopment sector. This study aims to derive physical elements that sustain the industrial system through analyzing urban tissues. Also, to suggest the direction of stepwise redevelopment plan that preserves the industrial ecosystem.

In order to investigate the changing process and status of urban tissues, the paths, plots, buildings, and programs. A couple of contrasting areas were chosen to analyze. Zone A and Zone B, having contrasting urban tissues and industrial environments, have been divided and compared each other. And by focusing on Zone A, where urban tissue was reorganized twice before, the patterns and characteristics of the changes after redevelopment can be expected.

As a result of analysis, the natural alleys turned out to allow a large number of small businesses to meet the street directly from the ground floor and they needs to be reflected architecturally inside the building. Positioning the printing companies at the lower floor allows them to maintain the clustered structure, and the externalization of passageways help them to expand the scope of cooperation. The street should be designed as multi-layered environment, since it is the core part of the process that interacts with the entire industry. The redevelopment plan does not take place in a short time. It should be implemented step-by-step to

minimize conflict between old and new urban tissues.

This study can be differentiated in analyzing the industrial area focusing on the composition of the urban tissues, and is meaningful in investigating the direction of redevelopment by studying the relationship between industrial ecosystem and urban tissues.

Keywords : Jung-gu, Urban tissue, Printing industry, Cluster, Redevelopment, Industrial ecosystem

Student Number : 2017-25954